ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 028870/2023

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 pozemku p.č. st. 154 zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba Doudleby nad Orlicí rodinný dům čp. 94, rodinný dům a pozemku p. č. 318 - zahrada, to vše zapsáno na LV 244 pro katastrální území Doudleby nad Orlicí obce Doudleby nad Orlicí.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 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 - Čimice

Číslo jednací: 051/2023-N

TRŽNÍ HODNOTA spoluvlastnický podíl id. 1/2	**2 000 000 Kč**

Počet stran: 27 vč. příloh **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 21.6.2023 **Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 14.7.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 0/2 nemovitých věcí, tj. rodinného domu č.p. 94 v Doudlebech nad Orlicí, který je součástí pozemku p. č. st. 154 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemků p. č. st. 154 - zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 318 - zahrada, to vše zapsáno na LV 244 pro katastrální území Doudleby nad Orlicí obce Doudleby nad Orlicí vedeného u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako pro potřebu veřejné dražby.

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

Prohlídka byla provedena dne 21.6.2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a spoluvlastníka oceňovaných nemovitostí.

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://nahlizenidokn.cuzk.cz/ - veřejná část katastru nemovitostí
- https://www.mfcr.cz/ - stránky ministerstva financí ČR
- https://www.sreality.cz/ - realitní inzerce
- https://inem.cz/ - databáze historie realitní inzerce
- https://www.czso.cz/ - Český statistický úřad
- https://www.risy.cz/cs/ - Regionální informační servis
- https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady - státní organizace
- https://mapy.cz/ - mapový portál

- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 21.6.2023. za účasti zástupce znalcké kanceláře a spoluvlastníka oceňovaných nemovitostí
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.czapod.
- 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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

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

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

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

Cena pořizovací

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

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou

kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m3 obestavěného prostoru, nebo 1 m2 zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční 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 přepisu (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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

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

Tržní cena

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná

omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Královéhradecký, okres Rychnov nad Kněžnou, obec Doudleby nad Orlicí, k.ú. Doudleby nad Orlicí
Adresa nemovité věci:	U Parku 94, 517 42 Doudleby nad Orlicí

Vlastnické a evidenční údaje

pan Michal Kovaříček, [redacted], U Parku 94, 517 42 Doudleby nad Orlicí, LV: 244, podíl: 1 / 2
FF Property II s.r.o., RČ/IČO: 08580677, Roháčova 188/37, 13000 Praha 3 - Žižkov, LV: 244, podíl: 1 / 2

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná dokumentace.

Místopis

Městys Doudleby nad Orlicí se nachází ve střední části okresu Rychnov n. Kn., cca 10 km jižním směrem od okresního města. Obcí prochází silnice I. tř. č. 11 Hradec Králové - Žamberk a několik dalších silnic nižšího řádu. Dopravní spojení s okolím veřejnou autobusovou dopravou resp. po železnici, v místě je železniční stanice na frekventované trati Týniště n. Orl. - Letohrad. Občanská vybavenost sestává z OÚ, pošty, MŠ, ZŠ, zdravotního střediska, základní obchodní sítě, lékárny a pohostinství. Úplná občanská vybavenost je v Rychnově n. Kn.

Objekt rodinného domu č.p. 94 se nachází v centrální zastavěné části městyse, v zástavbě domů podél ulice U Parku. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace ve vlastnictví Městyse Doudleby nad Orlicí. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie, vody, kanalizace a zemního plynu. Na pozemku se nachází vlastní studna. Lokalita je územním plánem obce určena k funkci obytné zástavby, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

Situace

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

Přístup přes pozemky

1424/1 Městys Doudleby nad Orlicí

Celkový popis nemovité věci

Soubor nemovitostí je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 94 na parcele č. st. 154 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemkem p.č. 318 - zahrada, který tvoří funkční celek o celkové výměře 427 m^2. Objekt je nepravidelného půdorysu ve tvaru písmene L. Jedná se o nepodsklepený objekt se dvěma nadzemními podlažími a s nízkou sedlovou střechou bez možnosti využití podkroví. Příslušenství tvoří pergola přistavěná z boku domu a venkovní úpravy, především přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení a další. Areál je oplocen a zahrada je udržována.

Rodinný dům pochází z 30-tých let min. století. V roce 1973 byla provedena přístavba a nástavba 2. NP. Dům je udržovaný. Technický stav objektu je dobrý.

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Ostatní finanční a právní omezení
Komentář:
Na oceňovaných nemovitostech vázne zástavní právo smluvní, závazky a zákaz zatížení viz. zápisy v částech C LV č. 244 pro k.ú. Doudleby nad Orlicí.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Doudleby nad Orlicí a okolí se pohybuje v rozmezí 900 - 1 200,- Kč/m2. Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již omezena..

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem pod střední úrovní uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků v místě s možnosti napojení na inženýrské sítě ve výši 1 100,- Kč/m^2.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 154	132	1 100,00	1 / 1	145 200
zahrada	318	295	1 100,00	1 / 1	324 500
Vlastnický podíl			*	1 / 2	
Celková výměra pozemků		**427**	**Hodnota pozemků celkem**		**234 850**

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 94

Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům je samostatně stojící, nepodsklepený, dvoupodlažní objekt přibližně ve tvaru písmene L s nízkou sedlovou střechou bez možnosti využití podkroví.
Nosná konstrukce svislá : zdivo
Nosná konstrukce vodorovná : nespalné stropy
Vnější povrchy obvodových stěn : břízolit
Střecha : dřevěný vázaný krov
Střešní krytina : pozinkovaný plech
Oplechování : z pozinku
Schodiště : betonové

Bleskosvod : není instalován
Vnitřní úprava stěn : omítka vápenná hladká
Podlahy : keramické dlažby, textilie, PVC, vlýsky, laminátové plovoucí
Okna : plastová s dvojskly
Dveře : plné a prosklené
El. instalace : světelná, třífázová
Vytápění : lokální - ÚT s elektrokotlem, krbová kamna, ve 2. NP s výměníkem
Rozvod vody : teplé i studené v plastu
Rozvod plynu : ne
Zdroj teplé vody : el. bojler
Sociální zařízení : 2 x standardní
Kuchyňské vybavení : 2 x kuchyňská linka s el. sporákem, digestoř
Ostatní : není
Technický stav domu je dobrý, průběžně udržovaný.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
zádveří	7,24 m^2	1,00	7,24 m^2	
koupelna s WC	5,30 m^2	1,00	5,30 m^2	
spíž	2,03 m^2	1,00	2,03 m^2	
kuchyň	13,27 m^2	1,00	13,27 m^2	
pokoj	23,79 m^2	1,00	23,79 m^2	
pokoj	13,63 m^2	1,00	13,63 m^2	
šatna	10,17 m^2	1,00	10,17 m^2	
dílna	15,01 m^2	0,50	7,51 m^2	
kotelna	4,75 m^2	0,50	2,38 m^2	
				85,31 m^2
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
chodba	9,90 m^2	1,00	9,90 m^2	
kuchyň	17,83 m^2	1,00	17,83 m^2	
pokoj	9,72 m^2	1,00	9,72 m^2	
pokoj	15,08 m^2	1,00	15,08 m^2	
pokoj	20,09 m^2	1,00	20,09 m^2	
koupelna s WC	9,29 m^2	1,00	9,29 m^2	
pokoj	14,34 m^2	1,00	14,34 m^2	
terasa	6,05 m^2	0,50	3,03 m^2	
				99,28 m^2
				184,59 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	13,82*6,60+3,98*1,56+6,10*5,42 =	130,48	2,62 m
	13,82*6,60+3,98*1,56+5,42*6,10 =	130,48	2,40 m
		260,97 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m^3]

NP	1.NP	(13,82*6,60+3,98*1,56+6,10*5,42)*(0,10+2,62+0,30) =	394,06
NP		(13,82*6,60+5,42*6,10)*(2,40+0,30) =	335,54
Z	zastřešení	(13,82*6,60+5,42*6,10)*0,90/2 =	55,92
Obestavěný prostor - celkem:			**785,52 m^3**

Konstrukce	**Popis**
1. Základy	betonové pasy bez izolací
2. Zdivo	zděné z cihel
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	pozink
7. Vnitřní omítky	vápenné hladké
8. Fasádní omítky	břízolitová
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady v běžném rozsahu
11. Schody	betonové
12. Dveře	plné a prosklené
13. Okna	platová s dvojskly
14. Podlahy obytných místností	PVC, plovoucí laminátové, textilie, vlýsky
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ÚT s elektrokotlem, krbová kamna (ve 2.NP s výměníkem)
17. Elektroinstalace	světelná a třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	teplá a studená voda
20. Zdroj teplé vody	el. bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	2 x kuchyňská linka, el. sporák, digestoř
24. Vnitřní vybavení	vana, umývadlo, 2 sprchový kout, vana, bidet
25. Záchod	2 x WC
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	6 500 Kč/m^3
Množství	785,52 m^3
Reprodukční cena	5 105 888 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy	7,10	362 518	362 518	7,48
2. Zdivo	22,30	1 138 613	1 138 613	23,50
3. Stropy	8,40	428 895	428 895	8,85
4. Střecha	5,20	265 506	265 506	5,48
5. Krytina	3,20	163 388	163 388	3,37
6. Klempířské konstrukce	0,80	40 847	40 847	0,84
7. Vnitřní omítky	6,20	316 565	316 565	6,53

8. Fasádní omítky	3,10	158 283	158 283	3,27
9. Vnější obklady	0,40	20 424	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	117 435	117 435	2,42
11. Schody	2,40	122 541	122 541	2,53
12. Dveře	3,30	168 494	168 494	3,48
13. Okna	5,20	265 506	265 506	5,48
14. Podlahy obytných místností	2,20	112 330	112 330	2,32
15. Podlahy ostatních místností	1,10	56 165	56 165	1,16
16. Vytápění	4,40	224 659	224 659	4,64
17. Elektroinstalace	4,10	209 341	209 341	4,32
18. Bleskosvod	0,60	30 635	0	0,00
19. Rozvod vody	3,00	153 177	153 177	3,16
20. Zdroj teplé vody	1,80	91 906	91 906	1,90
21. Instalace plynu	0,50	25 529	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	142 965	142 965	2,95
23. Vybavení kuchyně	0,50	25 529	25 529	0,53
24. Vnitřní vybavení	5,10	260 400	260 400	5,37
25. Záchod	0,40	20 424	20 424	0,42
26. Ostatní	3,60	183 812	0	0,00
Upravená reprodukční cena			4 845 487 Kč	
Množství			785,52 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		6 169 Kč/m^3	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	261
Užitná plocha (UP)	[m^2]	185
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	785,52
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	6 169
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	6 169
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 845 880
Stáří	roků	93
Opotřebení	%	45,00
Vlastnický podíl	*	1 / 2
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**1 332 617**

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům č.p. 94 vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	184,59 m^2
Obestavěný prostor:	847,30 m^3
Zastavěná plocha:	278,13 m^2
Plocha pozemku:	427,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **RD Doudleby nad Orlicí**

Lokalita: Doudleby nad Orlicí

Popis: Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou s využitým podkrovím.
Objekt je uložen na základových pasech s hydroizolací, svislé konstrukce zděné tl. 45 cm, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný sedlový vázaný a plochá střecha, krytina z azbestocementových šablon a plechová, klempířské konstrukce úplné z pozinku, vnitřní omítky vápenné hladké, fasáda břízolitová, sokl z kamene, schody betonové, dveře plné a částečně prosklené, okna dřevěná špaletová, podlahy dřevěné, vlýskové a z cementové a keramické dlažby, vytápění lokální akumulačními kamny, el. instalace 230/400 V, rozvod studené a teplé vody, ohřev TUV v el. bojleru, vnitřní rozvody kanalizace, hygienické vybavení tvoří v 1.NP vana, umývadlo a WC a v podkroví WC.
Dům je podle dostupných informací užíván od 40-tých let min. stol. V 70-tých letech byla provedena vestavba podkroví a částečná modernizace, v 90-tých letech pak bylo zrekonstruováno sociální zázemí v 1.NP. Stavebně-technický stav je dobrý, údržba je však v poslední době zanedbaná.
Příslušenství tvoří zděná kolna, využívaná jako garáž a domácí dílna a další zděná kolna využívaná jako sklad (v tomto případě se jedná o stavbu, která nepodléhá evidenci v KN).
Užitná plocha byla stanovena znalcem na základě odborného odhadu dle metodiky ČBA.

Pozemek:	1 120,00 m^2
Užitná plocha:	180,00 m^2
Zastavěná plocha:	140,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 5/2023	1,00
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - nižší standard vybavení	1,15
K5 Celkový stav - mírně horší stavebně-technický stav	1,05
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 450 000	180,00	24 722	1,03	**25 464**

Název: **RD Vamberk**

Lokalita: Janáčkova, Vamberk

Popis: Rodinný dům s garáží. Dům je zděný, střecha sedlová s krytinou z osinkocementových šablon, stropní kce dřevěná trámová, okna dřevěná zdvojená. Dům je napojen na veřejný vodovod, zavedena elektřina 230/400V, odpady do jímky, vytápění lokální elektrické (akumulační kamna) a kamna na tuhá paliva v kuchyni, ohřev TUV el. bojler. K domu je přistavena zděná garáž s dílnou či skladem. Obytná plocha domu činí 85m2, k domu je k užívání mírně svažitý pozemek o celkové výměře 1.556 m2. Dům je převážně ve stavu ze 70. let minulého století, vhodný k celkové rekonstrukci.
Užitná plocha byla stanovena znalcem na základě odborného odhadu dle metodiky ČBA.

Pozemek: 1 556,00 m^2
Užitná plocha: 115,00 m^2
Zastavěná plocha: 153,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 6/2023	0,90
K2 Velikosti objektu - menší snáze prodejný	0,90
K3 Poloha - v méně atraktivní lokalitě	1,10
K4 Provedení a vybavení - nižší standard vybavení	1,15
K5 Celkový stav - horší stavebně-technický stav	1,10
K6 Vliv pozemku - velký pozemek	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - zvýšený hluk od dopravy	1,15

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 590 000	115,00	22 522	1,04	**23 423**

Název: **RD Kostelec nad Orlicí**

Lokalita: Frošova, Kostelec nad Orlicí

Popis: Jedná se o řadový krajní nepodsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou. Podkroví je zcela využito.
Objekt je uložen na základových pasech s hydroizolací, svislé konstrukce zděné tl. 45 cm, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný sedlový vázaný, krytina z azbestocementových šablon, klempířské konstrukce úplné z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné štukované, fasáda břízolitová, vnitřní obklady keramické v menším rozsahu, schody dřevěné, dveře plné, okna plastová s izolačním dvojsklem, podlahy betonové s povrchem z PVC, textilií, dřevěné a z cementové dlažby, vytápění ústřední teplovodní, kotel na tuhá paliva, el. instalace 230/400 V, bleskosvod, rozvod studené a teplé vody, ohřev TUV v el. bojleru, vnitřní rozvody kanalizace od zařizovacích předmětů, vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka s e.sporákem, hygienické vybavení tvoří v každém podlaží koupelna s vanou a umývadlem , 2 x samostatné WC. Původní objekt pochází podle dostupných informací z roku 1926. V roce 1974 byla provedena modernizace domu.
Užitná plocha byla stanovena znalcem na základě odborného odhadu dle metodiky ČBA.

Pozemek: 864,00 m^2
Užitná plocha: 160,00 m^2
Zastavěná plocha: 143,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 4/2022	1,00
K2 Velikosti objektu - řadový krajní	1,05
K3 Poloha - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností	0,90
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelné	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 300 000	160,00	26 875	0,85	**22 844**

Název: **RD Doudleby nad Orlicí**

Lokalita: Školní, Doudleby nad Orlicí

Popis: Na prodej nabízíme rozlehlý rodinný dům o celkové ploše 270 m2, který poskytuje jedinečnou příležitost pro bydlení s možností vytvoření dvou bytových jednotek. Tento dům je ideální volbou pro ty, kteří hledají prostor pro vlastní bydlení a zároveň možnost získání příjmu z pronájmu druhého bytu. Kromě dvou samostatných bytů nabízí tato nemovitost další výhody. Součástí jsou zahrada nebo dvůr, které poskytují prostor pro odpočinek, relaxaci nebo pro společenské aktivity. Dům je také vybaven dostatečným prostorem pro obyvatele obou bytů.
Užitná plocha byla stanovena znalcem na základě odborného odhadu dle metodiky ČBA.

Pozemek: 404,00 m^2
Užitná plocha: 180,00 m^2
Zastavěná plocha: 133,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 7/2023	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - mírně nižší standard vybavení	1,05
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 255 000	180,00	18 083	0,95	**17 179**

Název: **RD Kostelec nad Orlicí**

Lokalita: Chaloupkova, Kostelec nad Orlicí

Popis: Rodinný dům v Chaloupkově ulici ve městě Kostelec nad Orlicí. Dům je situován v zástavbě rodinných domů, v okrajové části města. Původní dům byl postavený kolem roku 1930, do dnešní podoby byl přestavěn a zvětšen v 70. letech. Dům má dvě obytná podlaží,

mezipatro a je částečně podsklepený. Dispozice domu osahuje v přízemí vstupní chodbu, vestavěnou garáž a byt o velikosti 2+1. V mezipatře je pracovna, průchozí hala s krbem veranda. V patře je byt o velikosti 4+1 dále chodba, terasa a lodžie. Dům je napojený na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. Vytápění domu a TUV zajišťuje plynový kotel.
Užitná plocha byla stanovena znalcem na základě odborného odhadu dle metodiky ČBA.

Pozemek: 594,00 m^2
Užitná plocha: 220,00 m^2
Zastavěná plocha: 164,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 06/2023	0,80
K2 Velikosti objektu - Větší hůře prodejný; řadový krajní	1,10
K3 Poloha - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností	1,05
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 200 000	220,00	23 636	0,88	**20 800**

Minimální jednotková porovnávací cena	17 179 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	21 942 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	25 464 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy		
Průměrná jednotková cena		**21 942 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci		184,59 m^2
Vlastnický podíl	*	1 / 2
Výsledná porovnávací hodnota		**2 025 137 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	2 025 137 Kč
Věcná hodnota	1 567 467 Kč
z toho hodnota pozemku	234 850 Kč

Silné stránky

+ klidná lokalita vhodná k bydlení
+ dobrá dosažitelnost větších sídel
+ větší užitná plocha (2 samostatné byty).

Slabé stránky

- menší pozemek.

Tržní hodnota spoluvlastnický podíl id. 1/2	**2 000 000 Kč**
slovy: Dvamiliony Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci se základní občanskou vybaveností a s dobrou dostupností věších sídel. Dům je v dobrém stavebně-technickém stavu, použité konstrukce a vybavení jsou standardní, u domu je menší pozemek. Stavba příslušenství vhodně doplňuje stavbu hlavní. Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut. Současná nabídka nemovitostí k bydlení v nejbližším okolí převyšuje poptávku. Při stanovení obvyklé ceny bylo vycházeno z hodnoty zjištěné porovnávacím způsobem. Výše stávající zástavy nebyla ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit dostatečný počet sjednaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období a proto byly použity i nemovitosti ze stávající nabídky realitních kanceláří. **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 spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 2 000 000,- Kč .

Tržní hodnota spoluvlastnický podíl id. 1/2	**2 000 000 Kč**
slovy: Dvamiliony Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo

možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a navíc je při porovnání vycházeno u některých vzorků z nabídkových cen. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o ± 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné účtuji dokladem č. 28870/2023.

Vypracoval:
ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
Ing. Michal Sirový, Ing. Libor Hemelík, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kanceláří a znaleckých ústavech) : Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 028870/2023.

V Českých Budějovicích 14.7.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 028870/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 244 ze dne 15.5.2023.	4
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 26.6.2023	1
Snímek povodňové mapy ze dne 26.6.2023	1
Fotodokumentace ze dne 21.6.2023	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *15.05.2023 18:15:02*

Okres: **CZ0524 Rychnov nad Kněžnou** Obec: **576301 Doudleby nad Orlicí**

Kat.území: **631426 Doudleby nad Orlicí** List vlastnictví: **244**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
FF Property II s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3	**08580677**	**1/2**
Kovaříček Michal, U Parku 94, 51742 Doudleby nad Orlicí	[redacted]	**1/2**

B *Nemovitosti*

Pozemky

	Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
P	**St. 154**	**132**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**rozsáhlé chráněné území**
	Součástí je stavba: **Doudleby nad Orlicí, č.p. 94, rod.dům**				
	Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 154**				
P	**318**	**295**	**zahrada**		**rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond**

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**

dluhy existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné vzniklé nebo které vzniknou na základě úvěrové smlouvy č. 1215661801 a/nebo v souvislosti s ní do 30.8.2054 do celkové výše 1 620 000 Kč

podíl 1/2

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Kovaříček Michal, U Parku 94, 51742 Doudleby nad Orlicí, [redacted]

Parcela: St. 154, Parcela: 318

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. 1215661801/1 ze dne 09.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2019 11:22:33. Zápis proveden dne 11.12.2019; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou V-6129/2019-607**

Pořadí k **30.10.2019 11:22**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. 1215661801/1 ze dne 09.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2019 11:22:33. Zápis proveden dne 11.12.2019; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou V-6129/2019-607**

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. 1215661801/1 ze dne 09.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2019**

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

11:22:33. Zápis proveden dne 11.12.2019; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou V-6129/2019-607

- **Zákaz zatížení**
  věcným břemenem, právem stavby bez souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva
  podíl 1/2
  Oprávnění pro
  ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397
  Povinnost k
  Kovaříček Michal, U Parku 94, 51742 Doudleby nad Orlicí, [redacted]
  Parcela: St. 154, Parcela: 318

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. 1215661801/1 ze dne 09.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2019 11:22:33. Zápis proveden dne 11.12.2019; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou V-6129/2019-607**

  Pořadí k **30.10.2019 11:22**

- **Zástavní právo smluvní**
  dluhy ve výši 1 400 000 Kč s příslušenstvím dle zápůjční smlouvy č. 587/2022, podíl 1/2
  Oprávnění pro
  Hanušová Eva, Na Rybníčku 876/5c, Liberec III-Jeřáb, 46007 Liberec, [redacted]
  Povinnost k
  FF Property II s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 08580677
  Parcela: St. 154, Parcela: 318

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 587/2022 ze dne 10.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 07.12.2022; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou V-6382/2022-607**

  Pořadí k **14.11.2022 08:00**

  Související zápisy
  Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 587/2022 ze dne 10.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 07.12.2022; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou V-6382/2022-607**

  Související zápisy
  Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 587/2022 ze dne 10.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 07.12.2022; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou V-6382/2022-607**

  Související zápisy
  Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *15.05.2023 18:15:02*

Okres: **CZ0524 Rychnov nad Kněžnou** Obec: **576301 Doudleby nad Orlicí**

Kat.území: **631426 Doudleby nad Orlicí** List vlastnictví: **244**

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

Typ vztahu

č. 587/2022 ze dne 10.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 07.12.2022; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou V-6382/2022-607

o **Zákaz zcizení a zatížení**

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva, podíl 1/2

Oprávnění pro

Hanušová Eva, Na Rybníčku 876/5c, Liberec III-Jeřáb, 46007 Liberec [redacted]

Povinnost k

FF Property II s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 08580677

Parcela: St. 154, Parcela: 318

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 587/2022 ze dne 10.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 07.12.2022; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou V-6382/2022-607**

Pořadí k **14.11.2022 08:00**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: St. 154, Parcela: 318

Plomby a upozornění

Číslo řízení *Vztah k*

o **Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou**

V-909/2023-607

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva darovací ze dne 31.05.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.06.2004. V-2212/2004-607**

Pro: **Kovaříček Michal, U Parku 94, 51742 Doudleby nad Orlicí** [redacted]

o **Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Lukáš Jícha, soudní exekutor 203EX-02315/2022 -59 ze dne 07.09.2022. Právní moc ke dni 28.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2022 13:43:57. Zápis proveden dne 01.11.2022. V-5661/2022-607**

Pro: **FF Property II s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3** *RČ/IČO:* **08580677**

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *15.05.2023 18:15:02*

Okres: **CZ0524 Rychnov nad Kněžnou** Obec: **576301 Doudleby nad Orlicí**

Kat.území: **631426 Doudleby nad Orlicí** List vlastnictví: **244**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
318	**55800**	**295**

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.

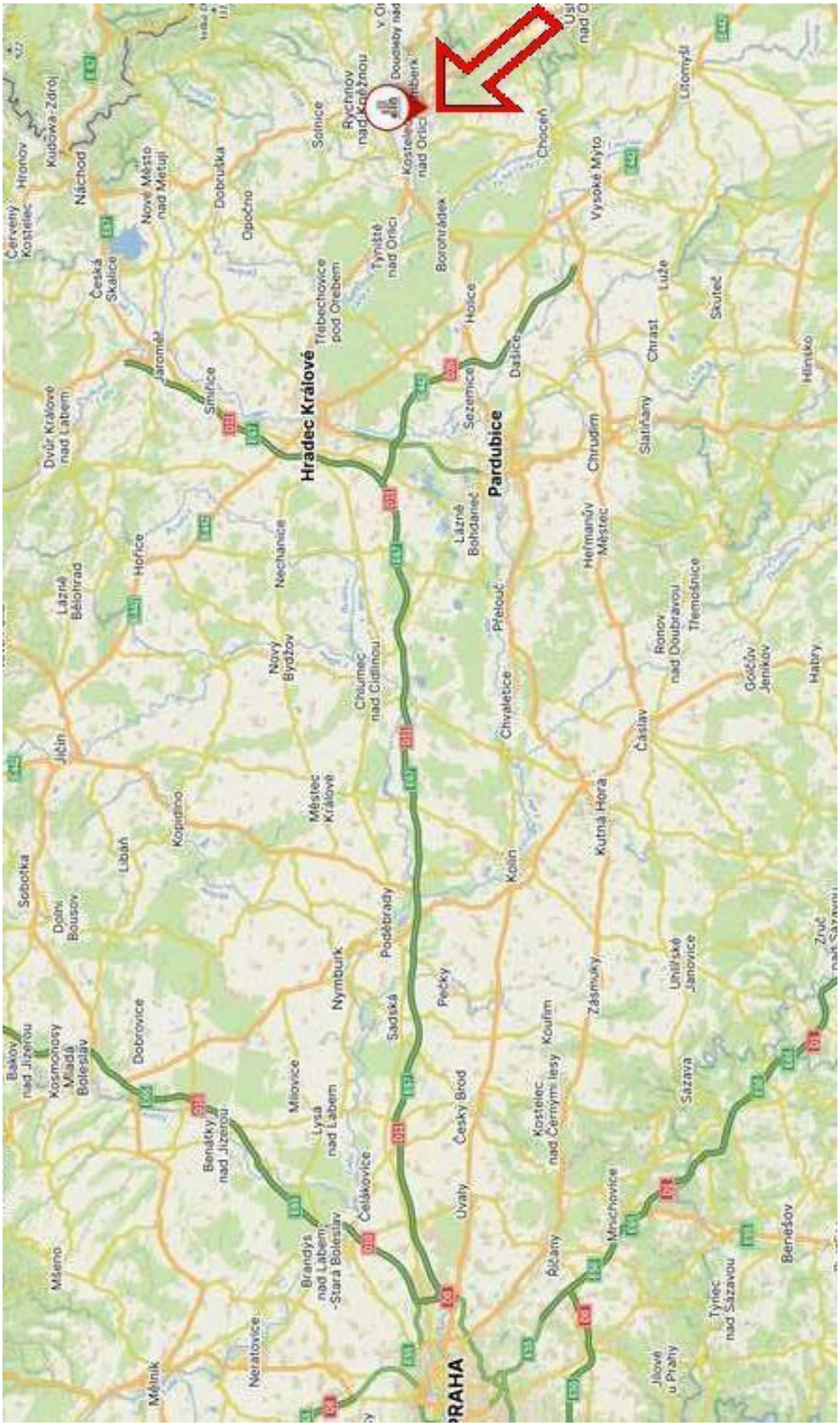
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 15.05.2023 18:23:24

Podpis, razítko:

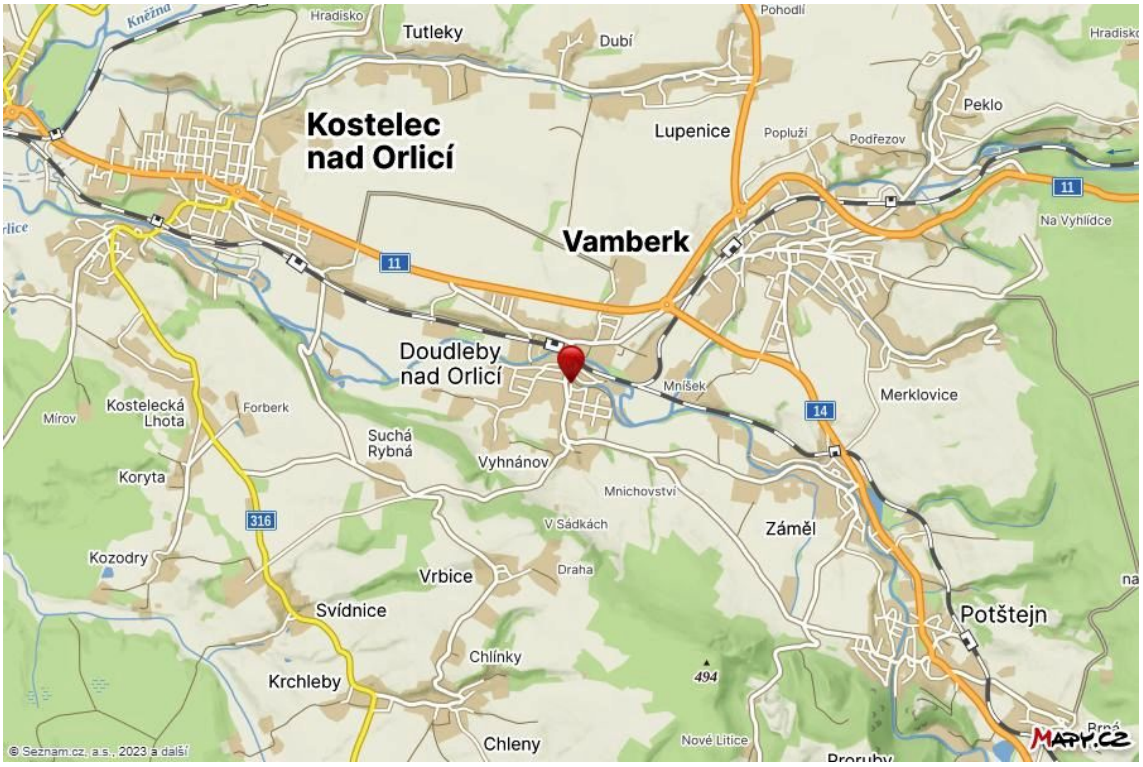
Řízení PÚ: .....

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

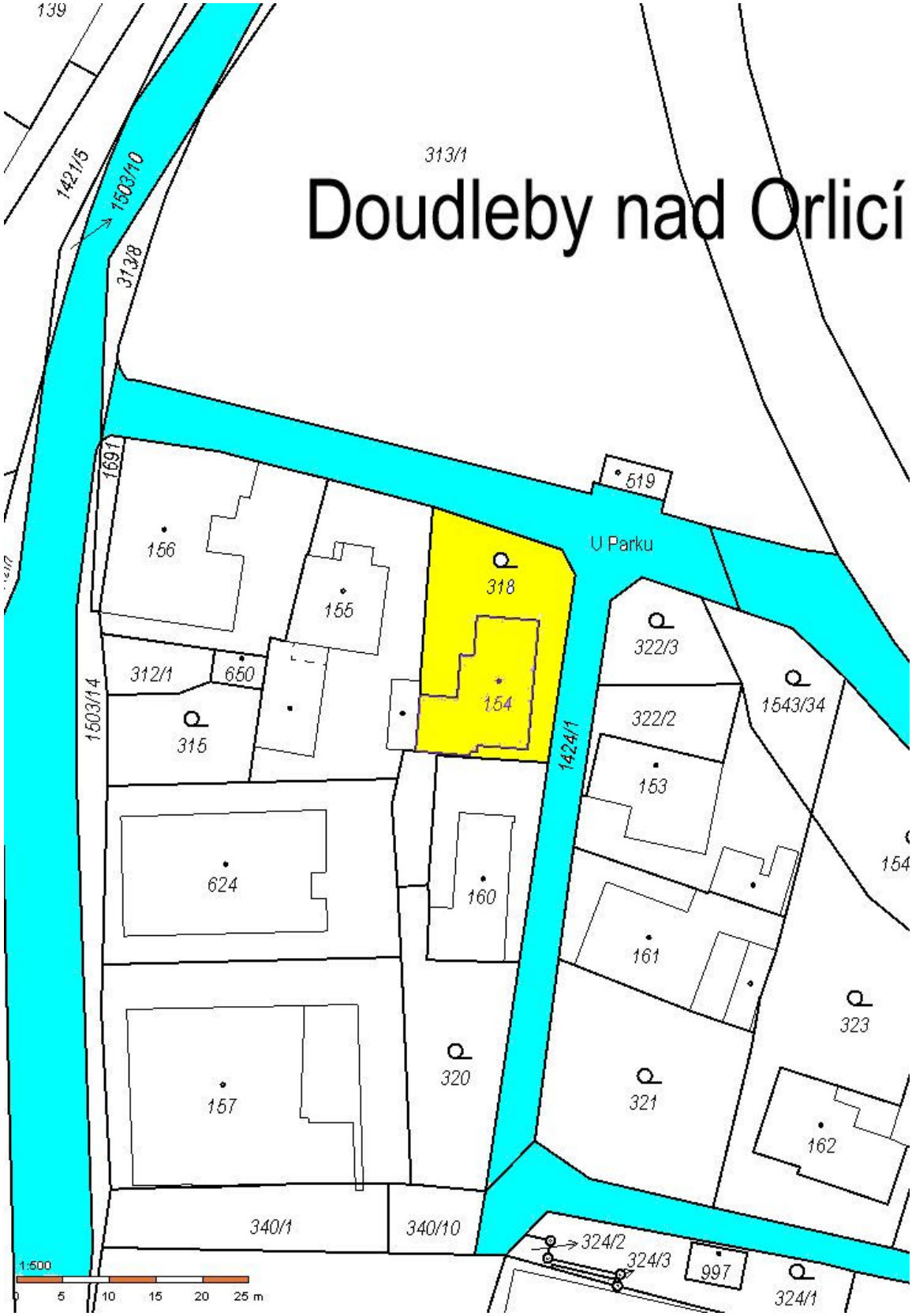


mapa oblasti

mapa části obce



mapa lokality



oceňované nemovitosti - žlutě, příjezd - modře

Rudé armády
Rudé armády
Rudé armády
Rudé armády
Nádražní
Na Bernadsku
Školní
Školní
Svermova
Svermova
Komenského
Kodcovskova
Jirásekova
Jirásekova
Jirásekova
Jirásekova
Jirásekova
Jirásekova
0
100