

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 011905/2024

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. st. 797 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 291 v části obce Nekoř a pozemků parcela č. 2127/30 - ostatní plocha a parcela č. 2133/28 - trvalý travní porost, to vše zapsáno na LV 845 pro katastrální území Nekoř a obec Nekoř.

**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., IČ: 29135419, slečna Stanislava Víchová  
Čimická 780/61  
181 00 Praha 8 - Čimice

**Číslo jednací:** 084/2023-D

<b>TRŽNÍ HODNOTA</b>	<b>4 350 000 Kč</b>
----------------------	---------------------

**Počet stran:** 25 vč. příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 6.2.2024

**Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 7.2.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny tj. pozemku parcela č. st. 797 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 291 v části obce Nekoř a pozemků parcela č. 2127/30 - ostatní plocha a parcela č. 2133/28 - trvalý travní porost, to vše zapsáno na LV 845 pro katastrální území Nekoř a obec Nekoř vedeného u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí. **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 pro potřebu veřejné dražby.

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

**Zadavatel sdělil znalci informaci, že přes pozemek p.č. 2127/30 je veden vodovodní řád a z tohoto důvodu není vybudován plot do ulice (trvalý přístup pro správce vodovodu). Věcné břemeno však nebylo zřízeno.** Toto uložení vedení inženýrské sítě omezuje užívání nemovitosti minimálním způsobem.

## 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 6.2.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a partnerky vlastníka 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/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 - proběhlo na místě samém dne 6.2.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře a družky vlastníka 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.cz](http://www.sreality.cz)apod.
- 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 neproňávají 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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

#### Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené 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 jednájí 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 Pardubický, okres Ústí nad Orlicí, obec Nekoř, k.ú. Nekoř  
Adresa nemovité věci: Nekoř 291, 561 63 Nekoř

#### Vlastnické a evidenční údaje

pan Jaroslav Cvejn, Nekoř 291, 56163 Nekoř, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

#### Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná dokumentace.

#### Místopis

Obec Nekoř se nachází ve střední části okresu Ústí nad Orlicí, ve vzdálenosti cca 18 km severním směrem od okresního města. Spojení s okolím po silnicích nižších tříd ve směru na Letohrad (5 km), Žamberk (8 km) a Jablonné nad Orlicí (7 km). Nejbližší železniční stanice je v Letohradu. Občanská vybavenost v obci sestává OÚ, pošty, MŠ, ZŠ 1. stupeň, obchodu, restaurace, sportoviště. Úplná občanská vybavenost je v okresním městě.

Objekt rodinného domu č.p. 291 se nachází na severozápadním okraji centrální zastavěné části obce, v soustředěné zástavbě rodinných domů podél místní účelové komunikace. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie, vody a kanalizace. Pozemky jsou v územním plánu obce Nekoř zahrnuty do plochy „BV - bydlení venkovské v rodinných domech”, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

#### Situace

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

#### Přístup přes pozemky

2133/25 Obec Nekoř

#### Celkový popis nemovité věci

Soubor nemovitostí je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 291 na parcele č. st. 797 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemky ve funkčním celku parcela č. 2127/30 - ostatní plocha, jiná plocha, a pozemkem parcela č. 2133/28 - trvalý travní porost. Celková výměra pozemků činí 683 m<sup>2</sup>.

Objekt RD je nepravidelného půdorysu. Jedná se o samostatně stojící nepodsklepený objekt s jedním

nadzemním podlažím a se sedlovou střechou. Podkroví je využito. Příslušenství tvoří dřevěná kolna a venkovní úpravy, především přípojky inženýrských sítí a zpevněné plochy.

Rodinný dům pochází z roku 2004. Je prováděna běžná údržba, nicméně projevují se drobné nedostatky vycházející zřejmě z použití méně kvalitních materiálů, jako např. nefunkčnost střešních oken, zatékání ze sprechového koutu a s vysokou pravděpodobností poškození podlahového topení v hlavní obytné místnosti v prostoru před krbovými kamny.

## 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 Exekuce
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na oceňovaných nemovitostech vážne zástavní právo smluvní ve prospěch České spořitelny, a.s., vč. zákazu zcizení, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, vč. závazků nezajistit zást. právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, zahájení exekuce, exekuční příkazy k prodeji a rozhodnutí o úpadku, viz. zápisy v části C a D LV č. 845 pro k.ú. Nekoř obce Nekoř.

### **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 ze současné nabídky cen stavebních pozemků v nejbližším okolí, která se pohybuje v rozmezí 750 - 2 200,- Kč/m<sup>2</sup>, v závislosti na zasíťování a velikosti obce.

V našem případě se jedná o pozemek připojený na základní inženýrské sítě, který se nachází v obci se základní občanskou vybaveností. Z tohoto důvodu předpokládám jednotkou cenu spíše v horní polovině výše uvedeného rozpětí.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 797	149	1 700,00		253 300
ostatní plocha	2127/30	437	1 700,00		742 900
trvalý travní porost	2133/28	97	1 700,00		164 900
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>683</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>1 161 100</b>

#### Výpočet věcné hodnoty stavby

---

##### Rodinný dům č.p. 52

###### Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům je samostatně stojící, nepodsklepený, jednopodlažní objekt nepravidelného půdorysu se sedlovou střechou a s provedenou vestavbou podkroví.

Nosná konstrukce svislá : zdivo tl. 40 cm

Nosná konstrukce vodorovná : rovné

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenocementová omítka

Střeška : dřevěný vázaný krov

Střešní krytina : CAPACO

Oplechování : lindab

Schodiště : betonové

Bleskosvod : ne

Vnitřní úprava stěn : omítka vápenná hladká

Podlahy : keramická dlažba, vinyl, laminátové plovoucí, textilie

Okna: dřevěná s izolačním dvojsklem

Dveře : plné a prosklené

El. instalace : světelná, třífázová

Vytápění : podlahové teplovodní s elektrokotlem, krbová kamna

Rozvod vody : teplé i studené

Rozvod plynu : chybí

Zdroj teplé vody : el. bojler a malý průtokový ohřivač

Sociální zařízení : vana, sprchový kout, umývadlo, 2x WC

Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka, elektrospotřebiče, digestoř

Ostatní : není

Objekt byl kolaudován v roce 2004, technický stav domu je průměrný až dobrý. Některé prvky stavby vykazují zvýšené opotřebení.

## Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	13,08 m <sup>2</sup>	1,00	13,08 m <sup>2</sup>
WC	2,05 m <sup>2</sup>	1,00	2,05 m <sup>2</sup>
kuchyň	24,08 m <sup>2</sup>	1,00	24,08 m <sup>2</sup>
pokoj	30,36 m <sup>2</sup>	1,00	30,36 m <sup>2</sup>
spíž	3,57 m <sup>2</sup>	1,00	3,57 m <sup>2</sup>
sklad paliva	16,38 m <sup>2</sup>	1,00	16,38 m <sup>2</sup>
garáž	25,38 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>
			<b>89,52 m<sup>2</sup></b>
podkroví			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	9,92 m <sup>2</sup>	1,00	9,92 m <sup>2</sup>
koupelna	10,21 m <sup>2</sup>	1,00	10,21 m <sup>2</sup>
WC	1,88 m <sup>2</sup>	1,00	1,88 m <sup>2</sup>
pokoj	29,85 m <sup>2</sup>	1,00	29,85 m <sup>2</sup>
pokoj	18,05 m <sup>2</sup>	1,00	18,05 m <sup>2</sup>
pokoj	17,41 m <sup>2</sup>	1,00	17,41 m <sup>2</sup>
			<b>87,33 m<sup>2</sup></b>
			<b>176,85 m<sup>2</sup></b>

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	$8,07*12,47+13,54*3,94+3,70*2,00/2 =$	157,68 2,46 m
podkroví	$8,07*12,47+3,70*2,00/2 =$	104,33 2,27 m
		<b>262,01 m<sup>2</sup></b>

## Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]	
NP	1.NP	$(8,07*12,47+3,70*2,00/2)*(0,10+2,46+0,30)+4,21*3,94*(0,10+2,18+0,10+2,88)/2+9,33*3,94*(0,10+2,36+0,10+4,57)/2 =$	473,07
Z	zastřešení	$(8,07*12,47+3,70*2,00/2)*(1,40+2,74/2)+2,70*(1,4$	300,21



$$5+1,20/2)*4,05/2 =$$

Obestavěný prostor - celkem:

773,28 m<sup>3</sup>

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací
2. Zdivo	zděné z cihel tl. 40 cm
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	CAPACO
6. Klempířské konstrukce	lindab
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	vápenocementová
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady v běžném rozsahu
11. Schody	železobetonové, dřevěný povrch
12. Dveře	plné a prosklené
13. Okna	dřevěná s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba, vinyl, laminátové plovoucí, textilie
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	podlahové teplovodní s elektrokotlem, krbová kamna
17. Elektroinstalace	světelná a třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	teplá a studená voda
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, elektrospotřebiče, digestoř
24. Vnitřní vybavení	vana, sprchový kout, umývadlo
25. Záchod	2x WC
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	7 000 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	773,28 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	5 412 943 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	384 319	384 319	7,48
2. Zdivo	22,30	1 207 086	1 207 086	23,50
3. Stropy	8,40	454 687	454 687	8,85
4. Střecha	5,20	281 473	281 473	5,48
5. Krytina	3,20	173 214	173 214	3,37
6. Klempířské konstrukce	0,80	43 304	43 304	0,84
7. Vnitřní omítky	6,20	335 602	335 602	6,53
8. Fasádní omítky	3,10	167 801	167 801	3,27
9. Vnější obklady	0,40	21 652	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	124 498	124 498	2,42

11. Schody	2,40	129 911	129 911	2,53
12. Dveře	3,30	178 627	178 627	3,48
13. Okna	5,20	281 473	281 473	5,48
14. Podlahy obytných místností	2,20	119 085	119 085	2,32
15. Podlahy ostatních místností	1,10	59 542	59 542	1,16
16. Vytápění	4,40	238 169	238 169	4,64
17. Elektroinstalace	4,10	221 931	221 931	4,32
18. Bleskosvod	0,60	32 478	0	0,00
19. Rozvod vody	3,00	162 388	162 388	3,16
20. Zdroj teplé vody	1,80	97 433	97 433	1,90
21. Instalace plynu	0,50	27 065	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	151 562	151 562	2,95
23. Vybavení kuchyně	0,50	27 065	27 065	0,53
24. Vnitřní vybavení	5,10	276 060	276 060	5,37
25. Záchod	0,40	21 652	21 652	0,42
26. Ostatní	3,60	194 866	0	0,00
Upravená reprodukční cena			5 136 883 Kč	
Množství			773,28 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena (JC)			6 643 Kč/m <sup>3</sup>	


Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	158
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	177
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	773,28
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	6 643
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	6 643
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 136 883
Stáří	roků	20
Opotřebení	%	25,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>3 852 662</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Rodinný dům č.p. 291

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	176,85 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	773,28 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	157,68 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	683,00 m <sup>2</sup>

## Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>RD Žamberk</b>			
<b>Lokalita:</b>	Pod Suticí, Žamberk			
<b>Popis:</b>	Rodinný dům v klidné lokalitě města Žamberk, který disponuje dvěma samostatnými bytovými jednotkami, garáží a udržovanou zahradou. V přízemí je garáž, a další místnosti vhodné pro různé využití (sklady i bydlení). V prvním patře je k dispozici bytová jednotka 4+1, v podkroví jsou dvě obývací místnosti propojené kuchyňskou linkou. Obě patra mají samostatnou koupelnu s toaletou. Po kontrole v katastru nemovitostí byla užitná plocha převzata z inzerce.			
<b>Pozemek:</b>	407,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	180,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	116,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 02/2024			0,90	
K2 Velikosti objektu - srovnatelná			1,00	
K3 Poloha - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností			0,90	
K4 Provedení a vybavení - nižší standard vybavení			1,10	
K5 Celkový stav - mírně lepší stavebně-technický stav			0,95	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek			1,15	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nepoužito			1,00	
				
				Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a>
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 5.2.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 000 000	180,00	27 778	0,97	26 945

<b>Název:</b>	<b>RD Slatina nad Zdobnicí</b>			
<b>Lokalita:</b>	Slatina nad Zdobnicí, okres Rychnov nad Kněžnou			
<b>Popis:</b>	Rodinný dům 6+1, celý podsklepený. V prvním NP se nachází bytová jednotka 3+1, kde se vstupní chodbou dostanete do 2 neprůchozích pokojů, prostorného obývacího pokoje se vstupem na terasu a do koupelny s rohovou vanou i sprchovým koutem; samostatné WC. Vedle obývacího pokoje je kuchyň se samostatnou jídelnou. V podkroví jsou 3 samostatné neprůchozí pokoje, WC a další místnosti, kde lze velice snadno vybudovat další koupelnu. V 1.PP je kotelna a další místnosti k využití jako dílna a sklady. Instalováno tepelné čerpadlo. Rozvod ústředního topení; lze používat i kotel na tuhá paliva. Plastová okna, podlahy PVC, parkety a dlažba. Na pozemku se nachází garáž, pergola s grilem. Kůlna a přístřešek jako prodloužení garáže. Velmi klidné a nerušené místo na konci slepé ulice. Po kontrole v katastru nemovitostí byla užitná plocha stanovena s využitím metodiky ČBA.			
<b>Pozemek:</b>	1 485,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	234,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	136,00 m <sup>2</sup>			

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 02/2024	0,90
K2 Velikosti objektu - větší hůře prodejny	1,10
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - mírně lepší stavebně-technický stav	0,95
K6 Vliv pozemku - velký pozemek	0,87
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
6 490 000	234,00	27 735	0,82	22 743

**Název: RD Slatina nad Zdobnicí****Lokalita:** Slatina nad Zdobnicí, okres Rychnov nad Kněžnou

**Popis:** Částečně podsklepený rodinný dům s velkou zahradou o dvou bytových jednotkách 3+1, na pozemku o celkové výměře 1603m<sup>2</sup>. Každý z bytů má vlastní vstup a měřidla. Na pozemku se nachází skleník, udírna a zahradní domek. Vytápění a ohřev vody zajišťují dva elektrokotle a dva bojler, voda je přivedena z veřejného řádu, odpady jsou řešeny žumpou, lze využít i topení krbovými kamny. Dům prošel v roce 2021 rekonstrukcí: plastová okna - trojskla, střešní okna r. 2023, topení, radiátory, rozvody elektroinstalace, rozvody vody a odpadů, kuchyně, koupelny, atd. V blízkosti domu se nachází škola, školka, obchod, lékař. Rekreační lokalita Orlických hor, Rokytnice 8 km, Rychnov 10 km .  
Po kontrole v KN užitná plocha převzata z inzerce.

**Pozemek:** 1 603,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 150,00 m<sup>2</sup>**Zastavěná plocha:** 106,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 02/2024	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	0,95
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - velký pozemek	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 5.2.2024 4 700 000	150,00	31 333	0,77	24 126

Minimální jednotková porovnávací cena	22 743 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	24 605 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	26 945 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>24 605 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	176,85 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>4 351 394 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>4 351 394 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>5 013 762 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	1 161 100 Kč

#### Silné stránky

- + klidná lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- + dobrá dosažitelnost větších sídel

#### Slabé stránky

- předpoklad zvýšené údržby
- nezateplený rodinný dům

<b>Tržní hodnota</b>	<b>4 350 000 Kč</b>
slovy: Čtyřimilionyřístapadesátisíc Kč	

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci se základní občanskou vybaveností a s dobrou dostupností větších sídel. Jedná se i o atraktivní lokalitu z pohledu rekreačního využití. Dům je v průměrném až dobrém stavebně-technickém stavu, je prováděna běžná údržba, nicméně začíná se projevovat stáří některých konstrukcí krátkodobé životnosti. Ze současného pohledu bude na cenu působit i fakt, že obvodové konstrukce nejsou zatepleny. Použité konstrukce a vybavení jsou standardní. U domu je přiměřeně velký pozemek. Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut. Současná nabídka nemovitostí k bydlení a rekreaci 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 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 zvaženy 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 nemovitých věcí, tj. parcely č. st. 797 - zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 291 v části obce Nekoř a pozemků parcela č. 2127/30 - ostatní plocha jiná plocha, a parcela č. 2133/28 - trvalý travní porost, to vše zapsáno na LV 845 pro katastrální území Nekoř a obec Nekoř je odhadnuta ve výši 4 350 000,- Kč.**

**Tržní hodnota**

**4 350 000 Kč**

slovy: Čtyřmiliónytřístapadesát tisíc 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  $\pm 10\%$  ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 845 ze dne 8.11.2023.	4
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 6.2.2024	1
Fotodokumentace ze dne 6.2.2024	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 08.11.2023 16:55:02

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 580686 Nekoř

Kat.území: 702731 Nekoř

List vlastnictví: 845

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Cvejn Jaroslav, č.p. 291, 56163 Nekoř		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 797		149	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Nekoř, č.p. 291, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 797					
	2127/30	437	ostatní plocha	jiná plocha	
	2133/28	97	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

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

k zajištění:

- jistiny úvěru a příslušenství do výše 1.560.000,- Kč
- veškerých dalších dluhů a jejich příslušenství, které vzniknou do 20.12.2038, jako jsou dluhy na zaplacení veškerých cen, smluvní pokuty a náhrady škody (včetně nároků na náhradu ušlého zisku), dluhy na vydání bezdůvodného obohacení souvisejícího s příp. odstoupením od smlouvy nebo s její neplatností, vše až do celkové výše 1.560.000,- Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 797, Parcela: 2127/30, Parcela: 2133/28

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.  
ZN/0659046189 ze dne 02.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.07.2018  
10:31:27. Zápis proveden dne 25.07.2018.

V-6434/2018-611

Pořadí k 02.07.2018 10:31

o Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva bez předchozího písemného souhlasu banky na nikoho nepřevéde ani spoluvlastnický podíl, ani nevyčlení ze svého vlastnictví a neschválí správci za účelem zřízení svěřenského fondu, neschválí správu třetí osobě, ani se k takovému převodu, vyčlenění nebo svěření do správy nezaváže

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 797, Parcela: 2127/30, Parcela: 2133/28

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.  
ZN/0659046189 ze dne 02.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.07.2018  
10:31:27. Zápis proveden dne 25.07.2018.

V-6434/2018-611

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.  
strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 08.11.2023 16:55:02

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí Obec: 580686 Nekoř  
Kat.území: 702731 Nekoř List vlastnictví: 845  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

Pořadí k 02.07.2018 10:31

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
k zajištění pohledávky ve výši 286.113,- Kč včetně příslušenství.

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Pardubický kraj, Boženy Němcové 2625,  
Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

*Povinnost k*

Parcela: St. 797, Parcela: 2127/30, Parcela: 2133/28

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Pardubický kraj č.j.1748976/22/2811-00552 -603630 ze dne 21.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2022 12:55:39. Zápis proveden dne 12.01.2023; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

V-11573/2022-611

Pořadí k 21.12.2022 12:55

*Související zápisy*

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh  
dle §170 odst. 6 daňového řádu

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Pardubický kraj č.j.1748976/22/2811-00552 -603630 ze dne 21.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2022 12:55:39. Zápis proveden dne 12.01.2023; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

V-11573/2022-611

*Související zápisy*

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého  
dle §170 odst. 6 daňového řádu

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Pardubický kraj č.j.1748976/22/2811-00552 -603630 ze dne 21.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2022 12:55:39. Zápis proveden dne 12.01.2023; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

V-11573/2022-611

---

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

---

- o Zahájení exekuce  
pověřený soudní exekutor Mgr.Jakub Effenberger,  
Pražská 1055, 280 02 Kolín

*Povinnost k*

Cvejn Jaroslav, č.p. 291, 56163 Nekoř, RČ/IČO:  
[REDAKCE]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín 219 EX-00588/2023 -046 ze dne 25.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2023 20:04:26. Zápis proveden dne 27.02.2023; uloženo na prac. Kolín

Z-1352/2023-204

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.  
strana 2



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 08.11.2023 16:55:02

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí Obec: 580686 Nekoř  
Kat.území: 702731 Nekoř List vlastnictví: 845  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

---

*Typ vztahu*

---

*Povinnost k*

**Parcela: St. 797, Parcela: 2127/30, Parcela: 2133/28**

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kolín č.j.219 EX-00588/2023 -045 ze dne 25.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2023 20:04:48. Zápis proveden dne 01.03.2023; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí Z-783/2023-611

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr.Jakub Effenberger,  
Pražská 1055, 280 02 Kolín

*Povinnost k*

**Cvejn Jaroslav, č.p. 291, 56163 Nekoř, RČ/IČO:**  
[REDAKCE]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín 219 EX-00503/2003 -053 ze dne 25.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2023 20:05:02. Zápis proveden dne 27.02.2023; uloženo na prac. Kolín Z-1356/2023-204

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

**Parcela: St. 797, Parcela: 2127/30, Parcela: 2133/28**

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kolín č.j.219 EX-00503/2023 -052 ze dne 25.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2023 20:04:15. Zápis proveden dne 01.03.2023; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí Z-781/2023-611

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

*Povinnost k*

**Cvejn Jaroslav, č.p. 291, 56163 Nekoř, RČ/IČO:**  
[REDAKCE]

---

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

---

*E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

---

*Listina*

o Kupní smlouva V11 5853/1997 ze dne 15.12.1997, právní účinky vkladu ke dni 22.12.1997.

POLVZ:42/1998

Z-10800042/1998-611

Pro: Cvejn Jaroslav, č.p. 291, 56163 Nekoř

RČ/IČO: [REDAKCE]

o Kolaudační rozhodnutí č.j.-3756/2004 /výst - Sv ze dne 03.11.2004. Právní moc ke dni 08.11.2004.

//výst

Z-12580/2004-611

Pro: Cvejn Jaroslav, č.p. 291, 56163 Nekoř

RČ/IČO: [REDAKCE]

o Smlouva kupní ze dne 25.04.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.05.2005.

V-2419/2005-611

Pro: Cvejn Jaroslav, č.p. 291, 56163 Nekoř

RČ/IČO: [REDAKCE]

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.  
strana 3

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 08.11.2023 16:55:02

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí Obec: 580686 Nekoř  
Kat.území: 702731 Nekoř List vlastnictví: 845  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

---

*Listina*

- o Dohoda o vypořádání SJM ze dne 19.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2018 08:45:35. Zápis proveden dne 06.12.2018.

Pro: Cvejn Jaroslav, č.p. 291, 56163 Nekoř

V-10793/2018-611

RČ/IČO: ██████████

---

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2133/28	83541	97

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 Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.**

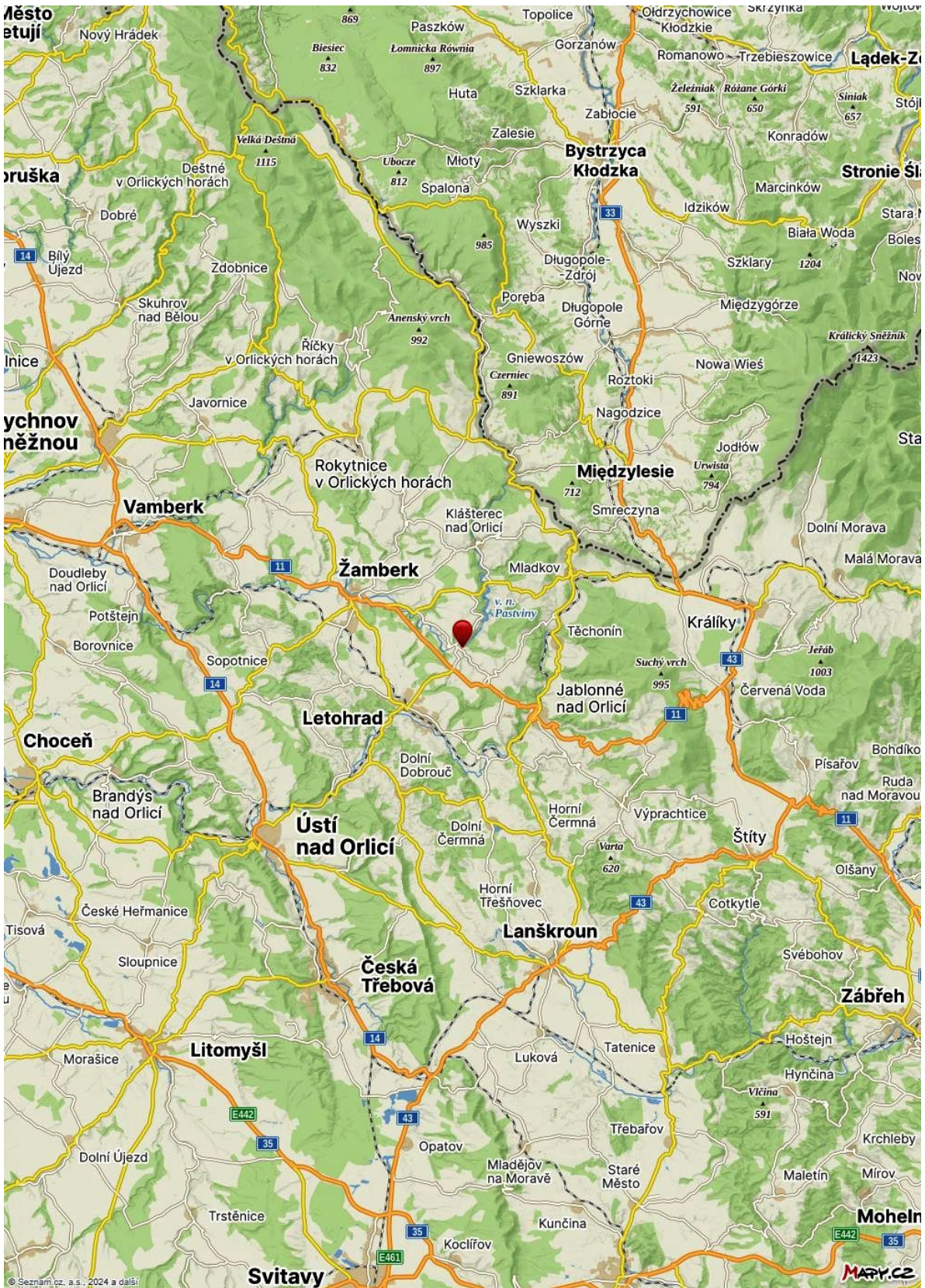
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 08.11.2023 17:11:58

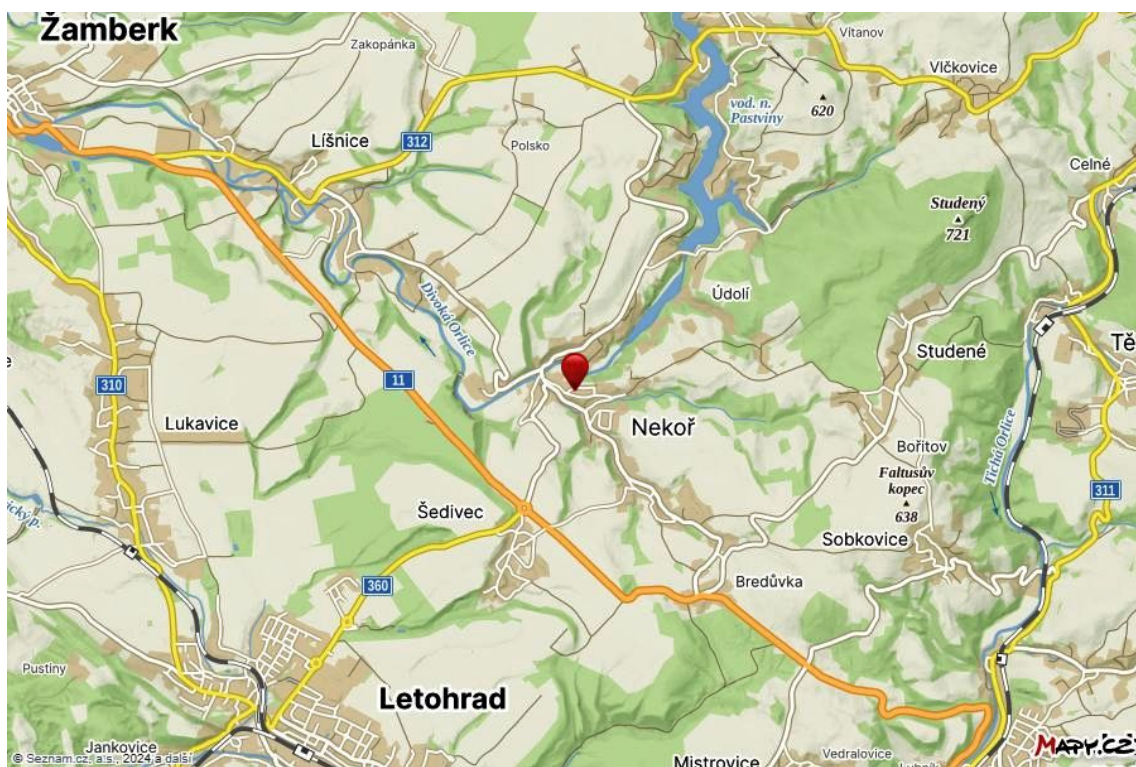
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

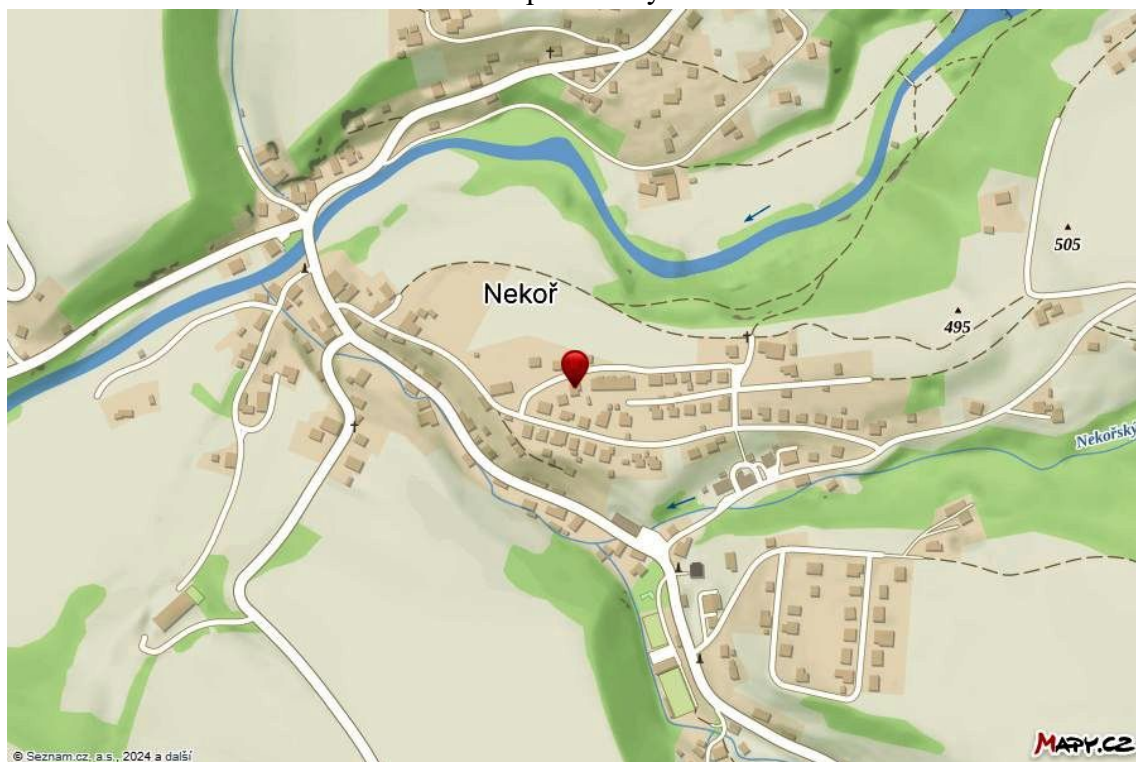
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



mapa oblasti



mapa lokality

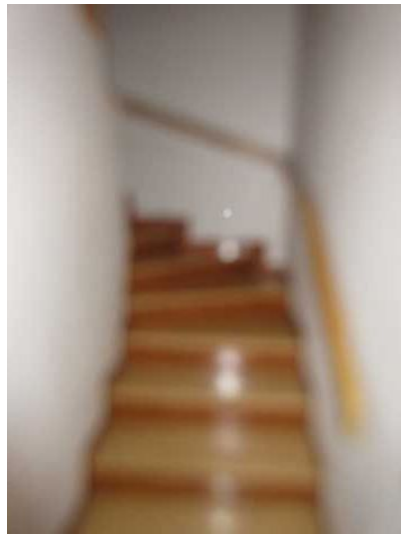


mapa části obce



oceňované nemovitosti - žlutě; přístup - modře









## Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

### Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 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 kancelářích a znaleckých ústavech ) : Ing. Michal Sirový

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 011905/2024.

V Českých Budějovicích 7.2.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.3.