

ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 08/2025



Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 3093 - orná půda na LV 447 pro katastrální území Záměl a obec Záměl zapsaného u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou

Zhotovitel: 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: EUODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha

Číslo jednací: 015/2025-VD

TRŽNÍ HODNOTA	1 005 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 34 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 2.4.2025

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 8.5.2025

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 3093 - orná půda na LV 447 pro katastrální území Záměl a obec Záměl zapsaného u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou

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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb, č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 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 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.

NÁLEZ

Místopis

Obec Záměl se rozkládá po obou březích Divoké Orlice ve výšce 297 metrů nad mořem. Podle nálezů z okolí byl tento kraj osídlen již od pradávna. Ovšem první písemná zmínka o Záměli se datuje až do roku 1356. Spojitost mezi řekou a názvem obce je zřejmá odkazuje se podle mělu; t.j. mělkého místa k řece, tedy "za měli". V současné době má obec 632 obyvatel. Uprostřed vsi se rozkládá rybník známý "Návesník". Severní část obce protíná trať - severozápadní dráhy. Oba břehy řeky spojují tři lávky pro pěší a jeden most pro veřejnou dopravu. Prostřední lávka byla v červenci 1997 zničena povodní. Na jejím místě je postavena lávka nová, kterou dostal do opatrování hastrman Floriánek. Dolní lávka byla v roce 2007 zastřešena za podpory dotace královéhradeckého kraje. V obci je základní infrastruktura a minimální občanská vybavenost i občanská vybavenost. V obci je prodejna potravin a smíšeného zboží. Občerstvení zajišťují dvě hospůdky: Pension Orlice a hospůdka "U brodu" místními zvaná "Vagón", ta je ale otevřena jen od března do října. Chloubou obce je místní škola, která získala cenu za zdařilou rekonstrukci.

Oceňované pozemky se nachází na jižním okraji zastavěné části obce Záměl v lokalitě nízkopodlažní obytné zástavby s převahou objektů RD. Příjezd k pozemkům je možný po zpevněné komunikaci ve vlastnictví Obce Záměl. Nemovitosti neleží v zátopovém území a leží v přírodním parku Orlice.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Rychnov nad Kněžnou, obec Záměl, k.ú.
Záměl
Adresa nemovité věci: Záměl, 517 43 Záměl

Vlastnické a evidenční údaje

Kristýna László, Sadová 1459, 564 01 Žamberk, LV: 447, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Podklady

- 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://www.vychodoceskereality.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 2.4.2024 za účasti zástupce vlastníka. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaného pozemku a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena při místním šetření
- Územní plán obce Záměl - ve věci prověření možnosti výstavby na oceňovaných pozemcích
- Společný souhlas - územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný Městským úřadem Vamberk dne 26.9.2022 s právní mocí dne 26.9.2022 - viz příloha
- konzultace - na Obecním úřadě v Zámělu ve věci prověření možnosti zastavěnosti pozemku
- Nájemní smlouva - nebyla znalci předložena
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.vychodoceskereality.cz, apod.
- Dálkový přístup - na Katastru nemovitostí ve věci prověření sjednaných cen pozemků v lokalitě pro porovnání vzorků
- 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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.4.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a zástupce vlastníka.

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: okrajová část - ostatní
Přístup k pozemku ☐ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

3520 Obec Záměl

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 Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Pozemek leží v přírodním parku Orlice.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána
ANO Stavby dlouhou dobu rozestavěné

Komentář:

Znalci se nepodařilo zjistit, zda jsou oceňované pozemky pronajaty.

Na oceňovaném pozemku je rozestavěná stavba RD v prvotní fázi výstavby (nedokončené základy), další výstavba byla zastavena a rozestavěná stavba spíše, dle pohledu potenciálního nového vlastníka, zatěžuje pozemek a omezuje možnost volného využití pozemku.

Dokumentace a skutečnost

Byla předložena projektová dokumentace na výstavbu objektu RD na pozemku a společný souhlas - územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný Městským úřadem Vamberk dne 26.9.2022 s právní mocí dne 26.9.2022. K dispozici byl i platný územní plán sídelního útvaru obce Záměl.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek parcela č. 3093 - orná půda leží v k.ú. a v obci Záměl na jižním okraji zastavěné části obce Záměl v lokalitě obytné zástavby. Pozemek je na části své výměry zastavěn rozestavěnou stavbou RD, která je v prvotní fázi výstavby. Jsou provedeny základové pasy do úrovně terénu a část nadzákladových nadezdívek. Pozemek je rovinatý až mírně svažité severovýchodní orientace, zatravněn, ale neudržován. Ve výstavbě se nepokračuje. Příjezd je možný z místní zpevněné komunikace ve vlastnictví Obce Záměl.

V místě je možné napojení na veřejný rozvod elektrické energie, na místní vodovod a kanalizaci. K okamžité výstavbě je pozemek připraven, na hranici pozemku je elektro kaplička, vodovodní kanalizační řad. Pozemek leží v přírodním praku Orlice a je zatížen běžným hlukem, prachem a exhalacemi od okolní dopravy.

Platným územním plánem obce Záměl leží pozemek v ploše SV s možností výstavby hlavní stavbou RD vesnického charakteru. Ve vztahu k oceňovanému pozemku byl vydán společný souhlas a stavba byla již zahájena. Obec Záměl nemá zpracovávánu cenovou mapu stavebních pozemků.

Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Parcela č. 3093 - orná půda

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Parcela č. 3093 - orná půda

ODBORNÝ POSUDEK

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek parcela č. 3093 - orná půda v k.ú. Záměl a v obci Záměl
Adresa předmětu ocenění:	Záměl 517 43 Záměl
LV:	447
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Rychnov nad Kněžnou
Obec:	Záměl
Katastrální území:	Záměl
Počet obyvatel:	656
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 2\,494,00 \text{ Kč/m}^2$	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 754,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Historické centrum města.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů -	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce	V	1,02

nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně

9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) II 1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,918}$$

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 obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,946}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,030}$$

1. Parcela č. 3093 - orná půda

Oceňovaný pozemek parcela č. 3093 - orná půda o výměře 804 m² leží v k.ú. a v obci Záměl na jižním okraji zastavěné části obce Záměl v lokalitě obytné zástavby. Pozemek je na části své výměry zastavěn rozestavěnou stavbou RD, která je v prvotní fázi výstavby. Jsou provedeny základové pasy do úrovně terénu a část nadzákladových nadezdívek. Pozemek je rovinatý až mírně svažité severovýchodní orientace, zatravněn, ale neudržován. Ve výstavbě se nepokračuje. Příjezd je možný z místní zpevněné komunikace ve vlastnictví Obce Záměl. V místě je možné napojení na veřejný rozvod elektrické energie, na místní vodovod a kanalizaci. K okamžité výstavbě je pozemek připraven, na hranici pozemku je elektro kaplička, vodovodní kanalizační řad. Pozemek leží v přírodním prahu Orlice a je zatížen běžným hlukem, prachem a exhalacemi od okolní dopravy.

Platným územním plánem obce Záměl leží pozemek v ploše SV s možností výstavby hlavní stavbou RD vesnického charakteru. Ve vztahu k oceňovanému pozemku byl vydán společný souhlas a stavba byla již zahájena. Obec Záměl nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = 1,030$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	754,-	1,030		776,62

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	3093	804	776,62	624 402,48
Stavební pozemek - celkem					624 402,48

Parcela č. 3093 - orná půda - cena zjištěná celkem = 624 402,48 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Parcela č. 3093 - orná půda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek v obci Záměl, p.č.: 3127

Lokalita: část obce Záměl

Popis: Pozemek parcela č. 3127 - orná půda má výměru 1938 m² leží v zastavěné části obce a je užíváný jako zahrada resp. jako volná plocha. V územním plánu je veden v ploše s funkčním využitím „SV - plochy smíšené obytné venkovské“. Umožňuje tak výstavbu rodinného domu. Výhodou je skvělá dostupnost i vlakem a autobusem. Zpevněný příjezd, možnost napojení na inženýrské sítě.
[Prodej uskutečněn v 04/2025 pod V-1437/2025-607]

Koeficienty:

redukce pramene ceny - prodejní cena	1,00
velikost pozemku - větší	1,10
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - menší	1,10
vybavenost pozemku - horší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 799 999	1 938	928,79	1,33	1 235,29

Název: Pozemek v obci Vamberk, p.č.: 124/3

Lokalita: část obce Merklovice

Popis: Pozemek p.č. 124/3 - zahrada má výměru 1133 m² leží v zastavěné části obce Merklovice a je užíváný jako zahrada resp. jako volná plocha. V územním plánu je veden v ploše s funkčním využitím „SV - plochy smíšené obytné venkovské“. Umožňuje tak výstavbu rodinného domu. Výhodou je k veřejné dopravě, zpevněný příjezd, možnost napojení na inženýrské sítě. K výstavbě není připraven.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
velikost pozemku - větší	1,05
poloha pozemku - lepší	0,95
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - menší	1,05
vybavenost pozemku - horší	1,10

úvaha zpracovatele ocenění -

1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 360 000	1 133	1 200,35	1,09	1 308,38

Název: Pozemek v obci Česká Rybná, p.č.: 259/1

Lokalita: část obce Česká Rybná

Popis: Pozemek p.č. 259/1 - zahrada o výměře 2436 m² v malebné obci Česká Rybná u Žamberka bude rozdělen na výměru cca 1500 m². V územním plánu je veden jako plocha pro bydlení v rodinných domech - venkovské bydlení, pozemek je mírně svažité. Inženýrské sítě: veřejný vodovod a elektrický proud na hranici pozemku, plyn a kanalizace v obci není, možnost vybudování ČOV. Výhodou je také studna, která se nachází v horní části pozemku. Příjezdová cesta je obecní, zpevněná. V obci je částečná občanská vybavenost. Z České Rybné je dobrá dostupnost do blízkého Žamberka (9 minut autem) nebo do okresního města Ústí nad Orlicí (16 minut autem).
K výstavbě není připraven.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
velikost pozemku - větší	1,10
poloha pozemku - horší	1,05
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - menší	1,05
vybavenost pozemku - horší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 528 000	1 500	1 018,67	1,20	1 222,40

Minimální jednotková porovnávací cena	1 222,40 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 255,36 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 308,38 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů či nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku v obci Záměl a okolí pro výstavbu RD pohybuje v širším rozmezí cca 1 000 - 1 800,- Kč/m². Cena je odvislá především od své polohy, způsobem využití, připravenosti pozemku ve vztahu k vybudovaným inženýrským sítím a zajištění příjezdu a v neposlední řadě i ve vztahu k výměře

pozemku, kdy jednotková cena klesá, od běžných výměr, s velikostí výměry.

Prodeje pozemků jsou realizovány na běžném realitním trhu, jednotková cena oceňovaných pozemků je stanovena znalcem v úrovni ceny zjištěné porovnávacím způsobem v úrovni průměrné ceny, i když v posledních letech nebyly obdobné prodeje obdobných pozemků v obci Záměl v běžném počtu realizovány.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	3093	804	1 250,00		1 005 000
Celková výměra pozemků		804	Hodnota pozemků celkem		1 005 000

REKAPITULACE

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Parcela č. 3093 - orná půda 624 402,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 624 402,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 624 400,- Kč

slovy: Šest set dvacet čtyři tisíc čtyři sta Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 624 400 Kč

slovy: Šest set dvacet čtyři tisíc čtyři sta Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Parcela č. 3093 - orná půda 1 005 000,- Kč

Hodnota pozemku 1 005 000 Kč

Tržní hodnota 1 005 000 Kč

slovy: Jeden milion pět tisíc Kč

Silné stránky

- + klidná lokalita vhodná k bydlení
- + pozemek připravený k výstavbě
- + vydaný společný souhlas k výstavbě

Slabé stránky

- rozestavěný objekt RD zatěžující pozemek
- neudržovaný pozemek

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření, dle zjištění realizovaných cen obdobných pozemků z databáze katastru nemovitostí i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z aktuálních prodejních a nabídkových cen obdobných pozemků v obci Záměl a okolí.

Závěr

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny podařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období tj. pro porovnání byly použity vzorky s realizovanými cenami. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena cena obvyklá.** 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.

Obvyklá cena, zde tržní hodnota, nemovitých věcí tj. pozemek parcela č. 3093 - orná půda na LV 447 pro katastrální území Záměl a obec Záměl zapsaného u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou byla odhadnuta ve výši 1 005 000,- Kč.

V Českých Budějovicích 8.5.2025

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.0.

PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU

č: 08/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 447 ze dne 24.2.2025	8
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 8.5.2025 .	1
Fotodokumentace	2
Společný souhlas k výstavbě objektu RD	6
Povodňová mapa	1

prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2025 15:15:02

Obec: 576921 Záměl

List vlastnictví: 447

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

prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2025 15:15:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou Obec: 576921 Záměl
Kat.území: 790915 Záměl List vlastnictví: 447
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-3409/2023-607

Pořadí k 29.07.2021 11:41

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu výše pohledávky 73 390,83 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, Horova 824/17,
Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové

Povinnost k

Parcela: 3093

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, ÚP v Hradci Králové -681874/2024 /2701-80541-609506 ze dne 22.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2024 14:19:51. Zápis proveden dne 15.05.2024; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

V-1934/2024-607

Pořadí k 22.04.2024 14:19

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, ÚP v Hradci Králové -681874/2024 /2701-80541-609506 ze dne 22.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2024 14:19:51. Zápis proveden dne 15.05.2024; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

V-1934/2024-607

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, ÚzP v Hradci Králové -681874/2024 /2701-80541-609506 ze dne 22.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžikům 22.04.2024 14:19:51. Zápis proveden dne 15.05.2024; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

V-1934/2024-607

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

László Kristýna, Sadová 1459, 56401 Žamberk, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 Ex-1475/2024 -22 ze dne 04.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2024 22:39:16. Zápis proveden dne 06.03.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-3964/2024-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

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.

prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2025 15:15:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou Obec: 576921 Záměl
Kat.území: 790915 Záměl List vlastnictví: 447
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 3093

Lista Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno - venkov,
JUDr. Petr Kocián 137Ex-1475/2024 -42 ze dne 12.03.2024. Právní účinky zápisu
k okamžiku 12.03.2024 16:31:39. Zápis proveden dne 14.03.2024; uloženo na
prac. Rychnov nad Kněžnou

Z-1220/2024-607

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Krejsta, Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno

Povinnost k

László Kristýna, Sadová 1459, 56401 Žamberk, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Brno-město,
Mgr. Jan Krejsta 159 EX-00190/2024 -008 k(6 EXE 148/2024-13) ze dne 08.03.2024.
Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2024 13:00:18. Zápis proveden dne
13.03.2024; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

Z-1177/2024-607

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 3093

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město,
Mgr. Jan Krejsta 159 EX-00190/2024 -013 ze dne 11.03.2024. Právní účinky
zápisu k okamžiku 11.03.2024 13:00:08. Zápis proveden dne 13.03.2024; uloženo
na prac. Rychnov nad Kněžnou

Z-1176/2024-607

Lista Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Brno-město, Mgr. Jan Krejsta 159 EX-00190/2024 -013. Právní moc ke dni
18.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2024 16:00:01. Zápis
proveden dne 03.05.2024; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

Z-2254/2024-607

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

László Kristýna, Sadová 1459, 56401 Žamberk, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Lukáš Jicha 203 Ex-05102/2024 -8 k(6EXE 178/2024-13) ze dne 21.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2024 06:56:24. Zápis proveden dne 25.03.2024; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

Z-1458/2024-607

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 3093

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov, JUDr.
Lukáš Jícha 203 EX-05102/2024 -14 ze dne 22.03.2024. Právní účinky zápisu k
okamžiku 22.03.2024 06:56:24. Zápis proveden dne 26.03.2024; uloženo na prac.

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

prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2025 15:15:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou Obec: 576921 Záměl
Kat.území: 790915 Záměl List vlastnictví: 447
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Rychnov nad Kněžnou

Z-1459/2024-607

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Porostlý, Stojanovo nám. 7/873, 709 00 Ostrava-Mariánské Hory

Povinnost k

László Kristýna, Sadová 1459, 56401 Žamberk, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava, JUDr. Vlastimil Porostlý 230 EX-473/2024 -12 k(6 EXE 251/2024-11) ze dne 16.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2024 18:11:14. Zápis proveden dne 24.04.2024; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

Z-2100/2024-607

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 3093

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Ostrava, JUDr. Vlastimil Porostlý 230 EX-473/2024 -15 ze dne 17.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2024 18:11:14. Zápis proveden dne 15.05.2024; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

Z-2101/2024-607

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno

Povinnost k

László Kristýna, Sadová 1459, 56401 Žamberk, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-1070/2024 -16 ze dne 07.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2024 20:05:13. Zápis proveden dne 10.05.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-7492/2024-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 3093

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov, Mgr. Jaroslava Schafferová 198EX-1070/2024 -17 ze dne 07.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2024 20:05:15. Zápis proveden dne 15.05.2024; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

Z-2303/2024-607

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 3093

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, Úzp v Hradci Králové čj.-1075907/2024 /2701-80541-609506 ze dne 10.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2024 14:05:51. Zápis proveden

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

prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2025 15:15:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou Obec: 576921 Záměl
Kat.území: 790915 Záměl List vlastnictví: 447
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

dne 25.06.2024.

Z-2795/2024-607

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Finanční úřad pro Královéhradecký kraj čj.-1075907/2024 /2701-80541-609506. Právní moc ke dni 11.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2024 14:07:33. Zápis proveden dne 27.06.2024.

Z-2818/2024-607

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 3093

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, Úzp v Hradci Králové čj.-1075935/2024 /2701-80541-609506 ze dne 10.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2024 14:06:22. Zápis proveden dne 25.06.2024.

Z-2794/2024-607

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, ÚzP v Hradci Králové čj.-1075935/2024 /2701-80541-609506. Právní moc ke dni 11.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2024 14:06:53. Zápis proveden dne 25.06.2024.

Z-2817/2024-607

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

László Kristýna, Sadová 1459, 56401 Žamberk, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Lukáš Jicha 203 Ex-17525/2024 -8 ze dne 23.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2024 14:40:32. Zápis proveden dne 26.07.2024; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

Z-3247/2024-607

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 3093

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov, JUDr.
Lukáš Jícha 203 Ex-17525/2024 -14 ze dne 23.07.2024. Právní účinky zápisu k
okamžiku 23.07.2024 14:40:32. Zápis proveden dne 30.07.2024; uloženo na prac.
Rychnov nad Kněžnou

Z-3246/2024-607

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

László Kristýna, Sadová 1459, 56401 Žamberk, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193
EX-3103/2024 -10 ze dne 26.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2024
23:02:12. Zápis proveden dne 29.07.2024; uloženo na prac. Znojmo

Z-7029/2024-713

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 5

prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2025 15:15:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou Obec: 576921 Záměl
Kat.území: 790915 Záměl List vlastnictví: 447
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 3093

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Znojmo, JUDr. Eva Koutníková 193 EX-3103/2024 -18 ze dne 29.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2024 23:01:43. Zápis proveden dne 06.08.2024; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

Z-3309/2024-607

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Znojmo, JUDr. Eva Koutníková 193EX-3103/2024 -18. Právní moc ke dni 30.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2024 23:00:04. Zápis proveden dne 03.09.2024; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

Z-3589/2024-607

- o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor JUDr. Zdeněk Zítka, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

László Kristýna, Sadová 1459, 56401 Žamberk, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 108 EX-02764/2024 -026 ze dne 06.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2024 14:15:47. Zápis proveden dne 08.08.2024; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-5796/2024-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 3093

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město, JUDr. Zdeněk Zítka 108 EX-02764/2024 -031 ze dne 07.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2024 14:15:44. Zápis proveden dne 09.08.2024; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

Z-3391/2024-607

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

László Kristýna, Sadová 1459, 56401 Žamberk, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov, JUDr.
Lukáš Jicha 203 Ex-19216/2024 -8 k(6EXE625/2024-13), spojeno se spisem 203 Ex
17525/24 ze dne 08.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2024
05:31:21. Zápis proveden dne 12.08.2024; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

Z-3423/2024-607

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 3093

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Lukáš Jícha 203 Ex-19216/2024 -14 spojeno se spisem 203 Ex 17525/24 ze dne

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

prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2025 15:15:02

Typ vztahu

- 21 -

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2025 15:15:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou	Obec: 576921 Záměl	
Kat.území: 790915 Záměl	List vlastnictví: 447	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
3093	54400	804

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.

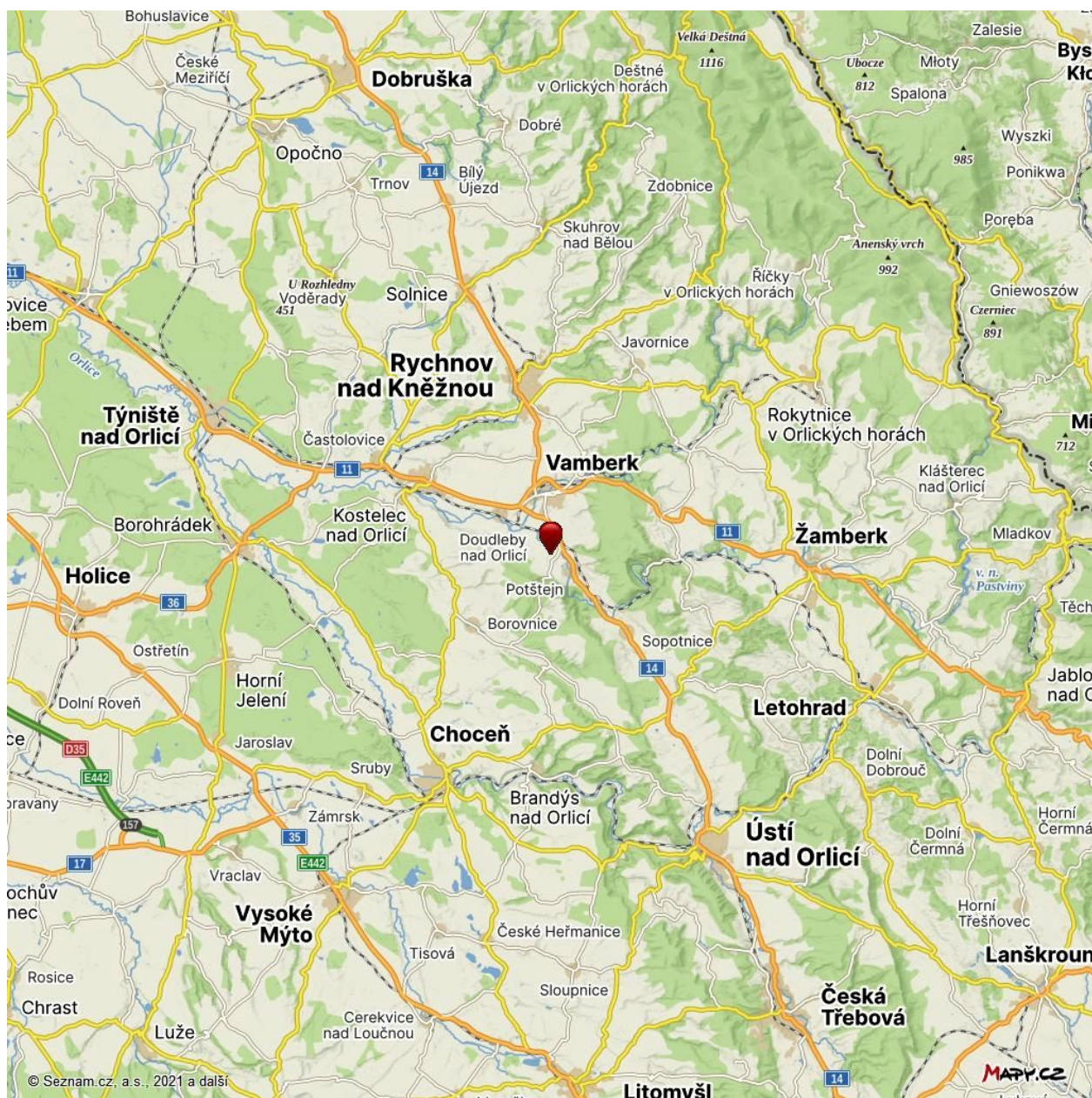
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 24.02.2025 15:19:28

Podpis, razítko:

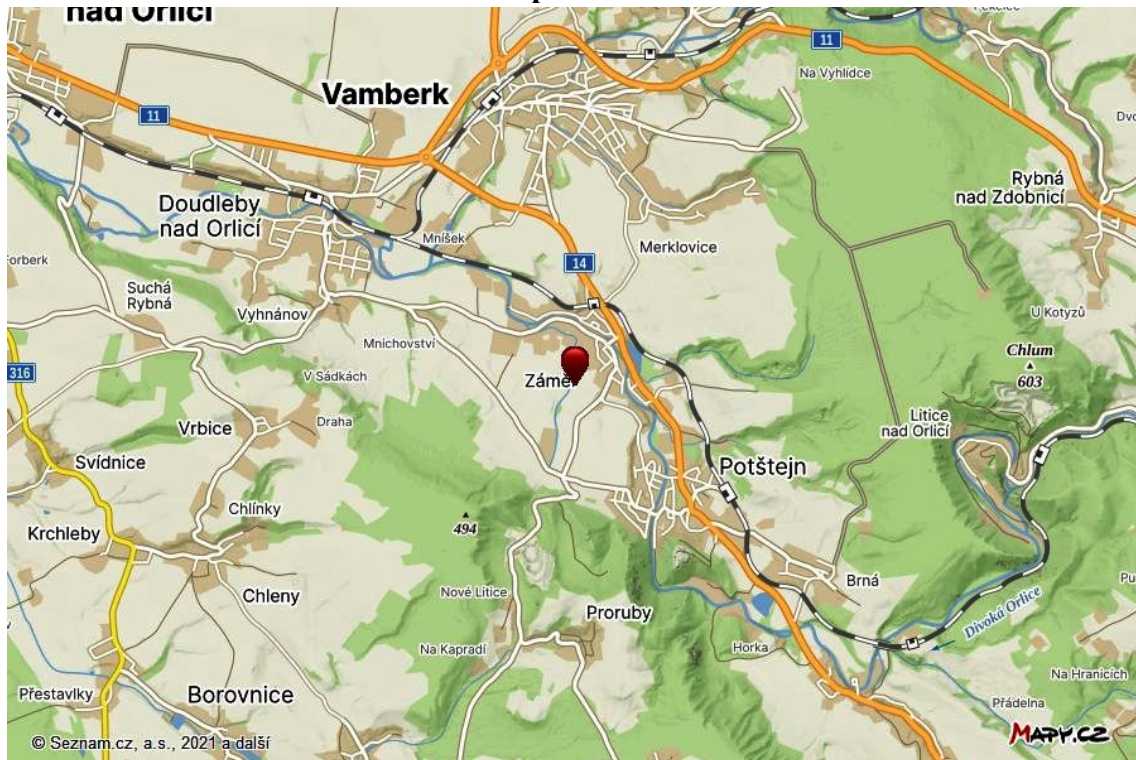
Řízení PÚ:

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://cuzk.gov.cz/>.

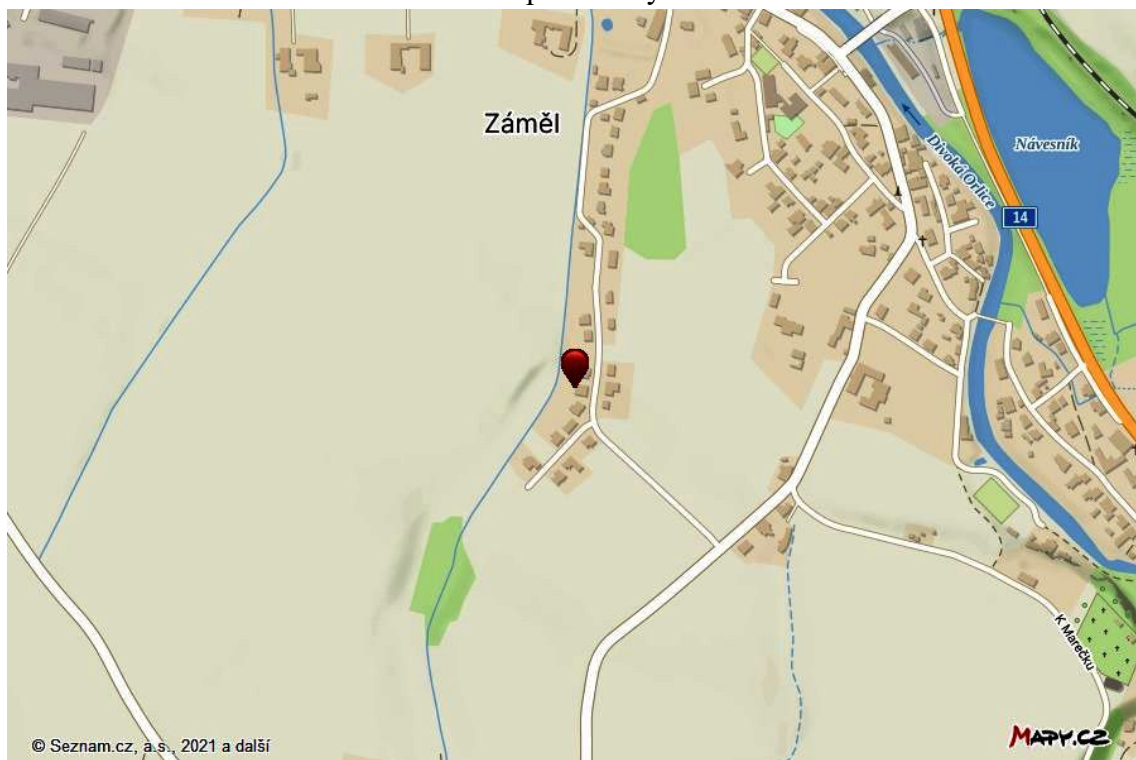


mapa oblasti

Mapa oblasti

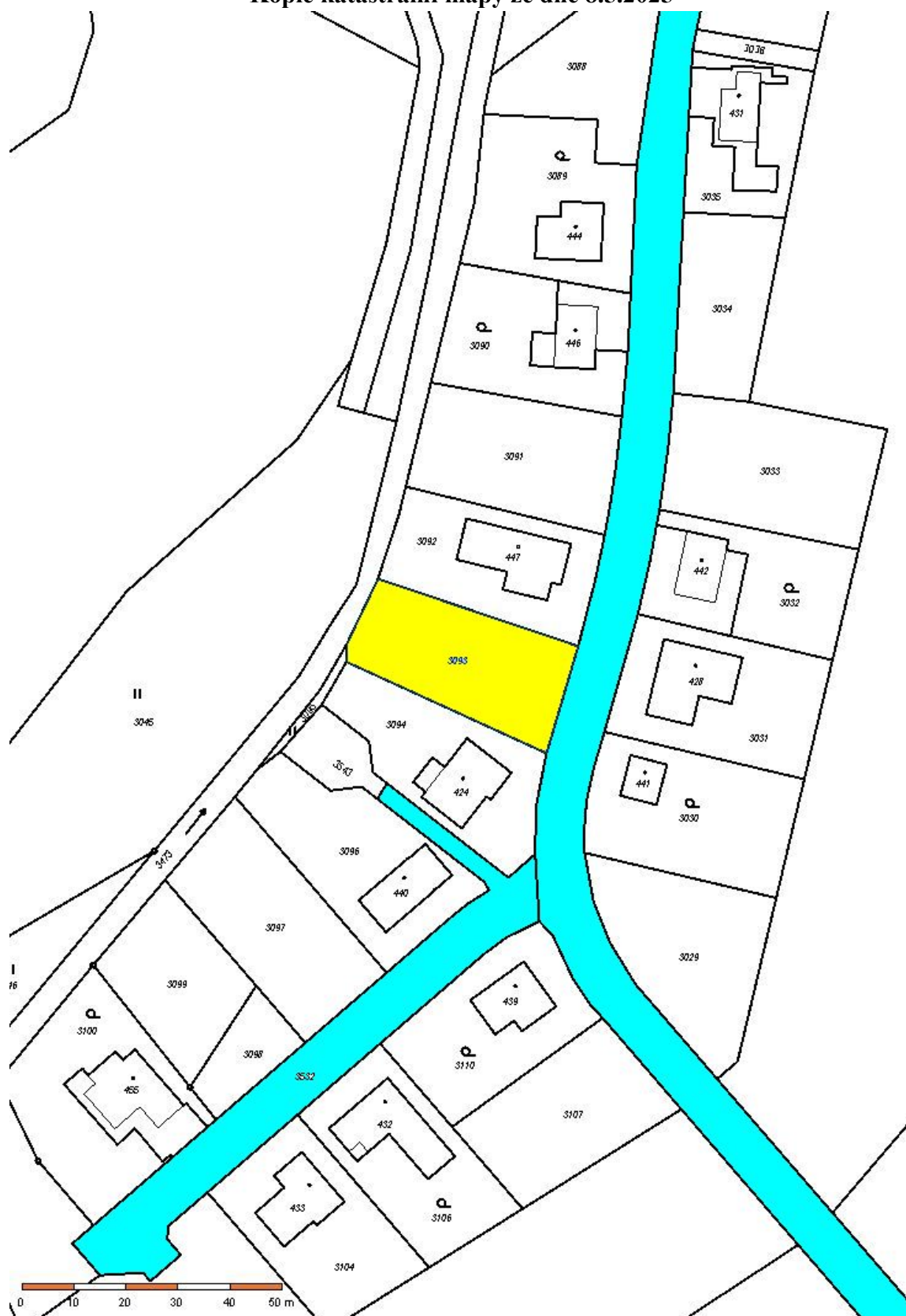


mapa lokality



mapa části obce

Kopie katastrální mapy ze dne 8.5.2025



oceňovaný pozemek - žlutě, veřejný příjezd - modře





MĚSTSKÝ ÚŘAD VAMBERK
ODBOR STAVEBNÍ ÚŘAD

Husovo náměstí 1, 517 54 Vamberk

Souhlas nabyl
právních účinků

dne 26.9.2022



Č.j. : 1394/2022/ MÚVA
Spisový a skartační znak, lhůta: 330 A/20
Vyřizuje: Lukáš Chaloupka, DiS.
Telefon: 494 548 133
Email: chaloupka@vamberg.cz

Vamberk, dne 26.9.2022

Kristýna László, Záměl 251, 517 43 Potštejn
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 140 00 Praha 4
Obec Záměl, Záměl 158, 517 43 Potštejn
Marek Malý, Struha 792, 517 54 Vamberk
Magdaléna Malá, Struha 792, 517 54 Vamberk
Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874, 405 02 Děčín
AQUA SERVIS, a.s., Štemberkova 1094, 516 01 Rychnov nad Kněžnou
Lesy České republiky, s.p., Oblastní ředitelství východní Čechy, Přemyslova 1106/19, Nový Hradec
Králové, 500 08 Hradec Králové

SPOLEČNÝ SOUHLAS

ÚZEMNÍ SOUHLAS A SOUHLAS S PROVEDENÍM OHLÁŠENÉHO STAVEBNÍHO ZÁMĚRU

Městský úřad Vamberk, odbor stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), posoudil oznámení záměru podle § 96 stavebního zákona a ohlášení stavebního záměru podle § 105 stavebního zákona (dále jen "společné oznámení"), které dne 19.8.2022 podala

Kristýna László, nar. 3.9.1986, Záměl 251, 517 43 Potštejn, kterou zastupuje na základě plné moci Přemysl Král, IČ 01554191, Březhradská 179/11, 503 32 Hradec Králové

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto posouzení podle § 78 odst. 4 a § 96a stavebního zákona a § 15c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů,

vydává společný souhlas

se stavebním záměrem

Novostavba rodinného domu

(dále jen "záměr") na pozemcích parc.č. 542/61 (orná půda), 612/32 (orná půda) a 612/34 (orná půda) v katastrálním území Záměl.

Záměr obsahuje:

- Rodinný dům, včetně garáže, parkovacího stání, zpevněných ploch, oplocení, připojení elektřiny, vody a kanalizace, dešťové kanalizace, včetně podzemní nádrže o objemu 4,0 m³ na dešťové vody s bezpečnostním přepadem do vsakovacího objektu, tepelného čerpadla, na pozemcích parc.č. 542/61, 612/32 a 612/34 v katastrálním území Záměl.
- Novostavba rodinného domu je navržena jako jednopodlažní a nepodsklepená. Stavba domu je obdélníkového půdorysu celkových rozměrů 14,17 m x 11,92 m a maximální výšky 5,8 m. Stavba bude založena na základových pasech. Svislé konstrukce budou vyzděny z keramických tvárnic s kontaktním zateplovacím systémem tl. 160 mm. Strop nad 1.NP je tvořen jako sádkartonový podhled zavěšený na konstrukci střešy. Střeška bude sedlová se sklonem střešních rovin 22,5°. Zastřešení objektu je navrženo z příhradových vazníků s kontralatěmi a latováním pod střešní krytinu.

- Stavba rodinného domu je umístěna na pozemcích parc.č. 542/61 a 612/32. Východní roh stavby je umístěn ve vzdálenosti 6,0 m od společné hranice pozemků parc.č. 612/34 a 610/1. Západní roh stavby je umístěn ve vzdálenosti 3,8 m od společné hranice pozemků parc.č. 612/32 a 612/31. Vstup do domu je situován z východní strany RD. Výška $\pm 0,00$ podlahy v 1. NP je 300,000 m.n.m. Bpv. Umístění je patrné z koordinační situace. Všechny pozemky v katastrálním území Záměl.
- Odpadní splaškové vody budou svedeny do veřejné kanalizace ve správě společnosti AQUA SERVIS, a.s. na pozemku parc.č. 612/32. Dešťové vody budou svedeny do akumulační nádrže o objemu 4,0 m³ na zalévání na pozemku parc.č. 542/61 s bezpečnostním přepadem do vsakovacího objektu na pozemku parc.č. 642/61. Napojení vody bude přes stávající vodoměrnou šachtu na pozemku parc.č. 612/32 a je vedeno do rodinného domu po pozemku parc.č. 612/32. Oplocení podél komunikace bude ze zděných sloupků s dřevěnou výplní výšky 1,7 m. Oplocení bude umístěno pouze na pozemcích parc.č. 612/34 a 612/32. Umístění je patrné z koordinační situace. Všechny pozemky v katastrálním území Záměl.
- Rodinný dům bude napojen na elektrickou energii na základě Smlouvy o připojení odběrných elektrických zařízení k distribuční soustavě do napětové hladiny 0,4 kV (NN), č. 22_SOP_01_4121943551 ze dne 25.3.2022 se společností ČEZ Distribuce, a.s.

Upozornění pro realizaci:

- Stavba bude realizována podle projektové dokumentace z 2/2022, kterou vypracoval kterou vypracoval Ing. Přemysl Král DiS. et. DiS., autorizovaný technik pro pozemní stavby, číslo autorizace ČKAIT 0701659.
- Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právních účinků tohoto souhlasu.
- Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem: Před zahájením stavby sdělí stavebník stavebnímu úřadu název oprávněné firmy a předloží doklady, které tuto firmu opravňují k provádění staveb, jejich změn a odstraňování.
- Žadatel oznámí stavebnímu úřadu dokončení stavby podle § 152 odst. 3 písm. d) stavebního zákona a požádá o přidělení čísla popisného podle § 31a odst. 1 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.
- V zájmovém prostoru stavby se nachází podzemní sítě. Před zahájením zemních prací je nutné podzemní sítě vytyčit a zabezpečit jejich ochranu.
- S odpady, které budou při stavebních pracích vznikat, bude nakládáno v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.
- Stavebník (investor) je ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, povinen oznámit ještě v době příprav stavby svůj záměr Archeologickému ústavu AV ČR (Letenská 4, 118 01 Praha 1 – Malá Strana) případně i oprávněné organizaci (např. muzeu) svůj záměr a umožní mu provedení záchranného archeologického výzkumu.
- Dojde-li k archeologickému nálezu během prací, oznámí toto stavebník (investor) ve smyslu § 23 odst. 2, 3 cit. zákona nejpozději do druhého dne nejbližšímu muzeu buď osobně, nebo prostřednictvím obecního úřadu.
- Před zahájením prací provést na ploše odněti 0,0214 ha dle předložené bilance skrytku kulturních vrstev půdy do hloubky cca 20 cm, tj. cca 43 m³ (ornice včetně podorničí). Ornice v celém objemu 43 m³ bude použita na zbylé části pozemků parc.č. 612/32, 612/34 a 542/61 v k.ú. Záměl k ozelenění a k drobným úpravám terénu. Povinný k platbě odvodů písemně oznámí zahájení realizace záměru nejpozději 15 dnů předem (§ 11 odst. 4 b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů).
- Na základě zjištěného středního radonového indexu musí být stavba preventivně chráněna proti pronikání radonu z geologického podloží. Před započítím užívání stavby rodinného domu je nutné provést kontrolní měření objemové aktivity radonu ve stavbě.

Byla doložena stanoviska vlastníků (správců) veřejné dopravní a technické infrastruktury k existenci jejich zařízení v prostoru staveniště a k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem:

- Sdělení o existenci energetického zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a.s., zn. 0101704279 ze dne 15.3.2022.
- Vyjádření k projektové dokumentaci ke stavbě ve smyslu energetického zákona a příslušných technických norem od společnosti ČEZ Distribuce, a.s., zn. 001126934619 ze dne 2.8.2022.
- Vyjádření k žádosti o souhlas s činností a/nebo umístěním stavby v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy od společnosti ČEZ Distribuce, a.s., zn. 001128001022 ze dne 20.9.2022.
- Smlouva o připojení odběrných elektrických zařízení k distribuční soustavě do napěťové hladiny 0,4 kV (NN), č. 22_SOP_01_4121943551 ze dne 25.3.2022.
- Sdělení o existenci komunikačního vedení společnosti Telco Pro Services, a.s., zn. 0201384432 ze dne 15.3.2022.
- Sdělení o existenci komunikačního vedení společnosti ČEZ ICT Services, a.s., zn. 0700522470 ze dne 15.3.2022.
- Vyjádření o existenci sítě elektronických komunikací společnosti CETIN a.s., č.j. 703386/22 ze dne 5.7.2022.
- Stanovisko společnosti GasNet Služby, s.r.o., zn. 5002647967 ze dne 5.7.2022.
- Vyjádření společnosti AQUA SERVIS, a.s., č.j. AQUA/2773/2022/Dk ze dne 18.7.2022.
- Vyjádření obce Záměl ze dne 11.7.2022.

Stanoviska sdělili:

- Městský úřad Rychnov nad Kněžnou, odbor výstavby a životního prostředí, oddělení životního prostředí, Závazné stanovisko č.j. MURK-OVŽP-21863/2022-2114/2022-Pol ze dne 3.8.2022.
- Městský úřad Rychnov nad Kněžnou, odbor výstavby a životního prostředí, Závazné stanovisko – trvalé odnětí ze ZPF č.j. MURK-OVŽP-21864/2022-933/2022-Kna ze dne 20.9.2022.
- Městský úřad Rychnov nad Kněžnou, odbor výstavby a životního prostředí, oddělení silniční úřad a úřad územního plánování, Závazné stanovisko úřadu územního plánování č.j. MURK-OVŽP-21865/2022-Re ze dne 17.8.2022.
- Krajská hygienická stanice Královéhradeckého kraje, územní pracoviště Rychnov nad Kněžnou, Závazné stanovisko č.j. KHSHK 25159/2022/HOK.RK/Dv ze dne 8.8.2022.
- Povodí Labe, státní podnik, Stanovisko správce povodí č.j. PLa/2022/032188 ze dne 13.7.2022.
- Lesy České republiky, s.p., Oblastní ředitelství východní Čechy, Vyjádření správce drobného vodního toku č.j. LCR947/006008/2022 ze dne 6.9.2022.
- Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Závazné stanovisko sp.zn. 135049/2022-1322-OÚZ-BR ze dne 19.7.2022.

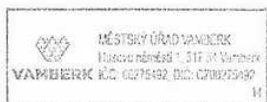
Stavební úřad při posuzování záměru postupoval podle § 96a odst. 3, § 96 odst. 4 a § 106 stavebního zákona a zjistil, že společné oznámení splňuje požadavky § 96a odst. 2, § 96, § 104 odst. 1 a 2 a § 105 stavebního zákona.

Poučení:

Společný souhlas spolu s ověřenou dokumentací nebo projektovou dokumentací se doručuje stavebníkovi a vlastníkovi pozemku nebo stavby, pokud není stavebníkem. Stavebníkovi navíc se štítkem obsahujícím identifikační údaje o ohlašovaném stavebním záměru. Společný souhlas se doručuje dotčeným orgánům a osobám:

- jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být umístěním stavebního záměru přímo dotčeno,
- jejichž vlastnické právo nebo právo odpovídající věcnému břemenu k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být prováděním stavebního záměru přímo dotčeno, vyjma staveb v působnosti vojenského nebo jiného stavebního úřadu.

Společný souhlas nabývá právních účinků dnem doručení stavebníkovi. Platí po dobu 2 let ode dne vydání. Nepozbývá však platnosti, pokud v této době bylo s ohlášeným stavebním záměrem započato. Platnost společného souhlasu nelze prodloužit.



Lukáš Chaloupka, DiS.
referent odboru
stavební úřad MěÚ

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, položky 17 odst. 1 písm. a), c) pozn. 9, ve výši 750 Kč a položky 18 odst. 3, ve výši 1000 Kč, celkem 1750 Kč, byl zaplacen dne 14.9.2022 na účet správního orgánu.

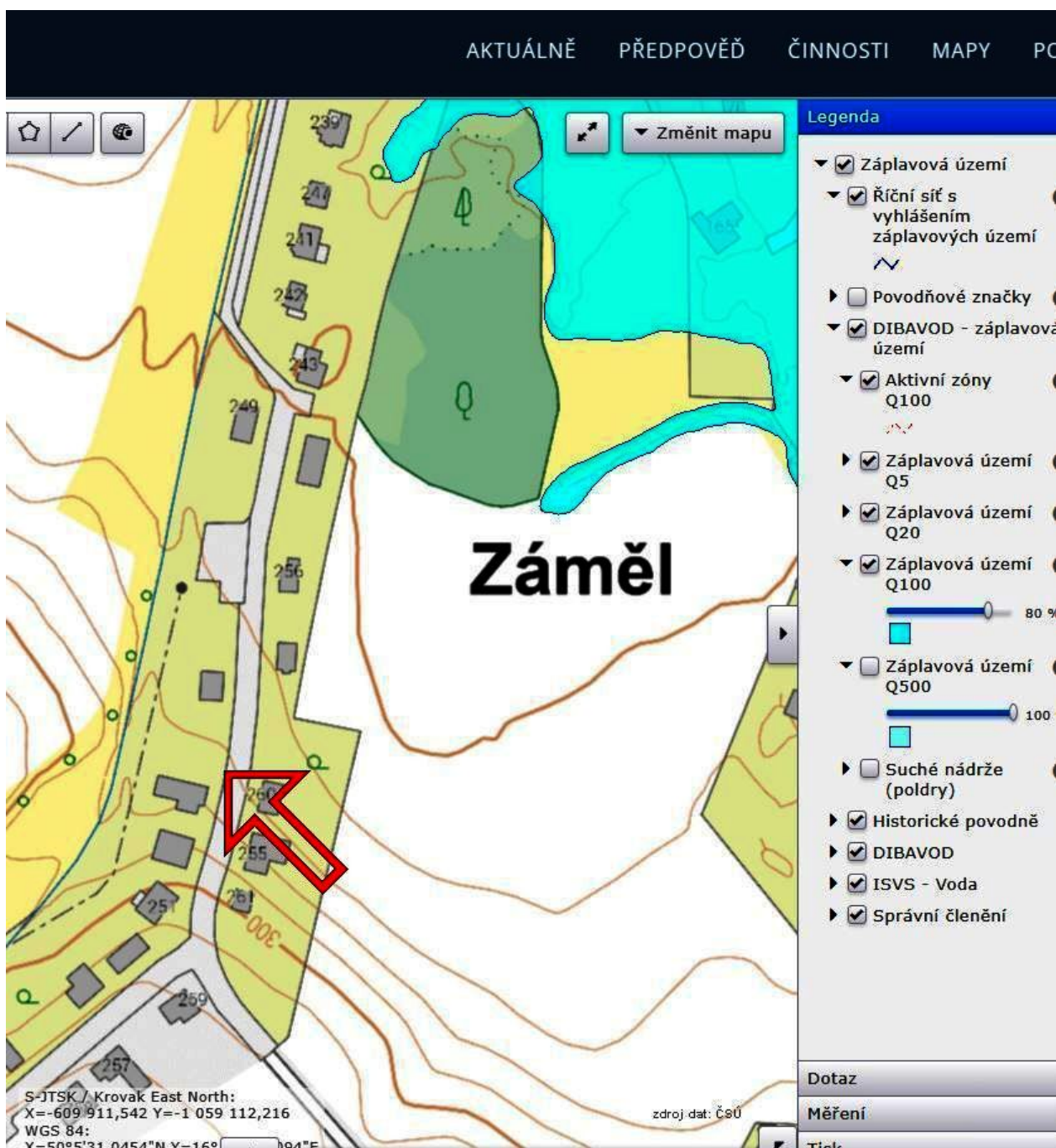
Příloha: Koordinační situace, výkres č. C.3

Obdrží:

účastníci (dodejky)
Přemysl Král, IČ 01554191, Březhradská 179/11, 503 32 Hradec Králové (na základě plné moci)
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 140 00 Praha 4
Obec Záměl, Záměl 158, 517 43 Potštejn
Marek Malý, Struha 792, 517 54 Vamberk
Magdaléna Malá, Struha 792, 517 54 Vamberk
Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874, 405 02 Děčín
AQUA SERVIS, a.s., Štemberkova 1094, 516 01 Rychnov nad Kněžnou
Lesy České republiky, s.p., Oblastní ředitelství východní Čechy, Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové

dotčené orgány

KHS Královéhradeckého kraje, územní pracoviště Rychnov nad Kněžnou, Jiráskova 1320, 516 01 Rychnov nad Kněžnou
Městský úřad Rychnov nad Kněžnou, Odbor výstavby a životního prostředí, oddělení životního prostředí, Havlíčkova 136, 516 01 Rychnov nad Kněžnou
Městský úřad Rychnov nad Kněžnou, Odbor výstavby a životního prostředí, oddělení silničního úřadu a úřad územního plánování, Havlíčkova 136, 516 01 Rychnov nad Kněžnou
Ministerstvo obrany, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6
Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové



povodňová mapa Q5, Q20 a Q100