

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 062270/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	INSKOL v.o.s. Svatováclavská 97/6 733 01 Karviná insolvenční správce dlužníka Lindenthal Stanislav Říčky 28, 562 01 Orlické Podhůří
Číslo jednací:	KSPA 71 INS 6677/2024
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Říčky č.p. 28, Orlické Podhůří, okres Ústí nad Orlicí
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	15.08.2024
Zpracováno ke dni:	15.08.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 33 stran textu včetně titulního listu a 26 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 17.09.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 rodinného domu č.p. 28 a pozemků parc. č. st. 30, st. 172, 31/2, 31/3 a 32 v obci Orlické Podhůří, okres Ústí nad Orlicí, katastrální území Říčky u Orlického Podhůří na listu vlastnictví č. 302.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil informace, které mají vliv na výsledek posudku - výpis z katastru nemovitostí.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 434/2023 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 28
Adresa předmětu ocenění: Říčky č.p. 28, Orlické Podhůří, okres Ústí nad Orlicí
Kraj: Pardubický kraj
Okres: Ústí nad Orlicí
Obec: Orlické Podhůří
Ulice:
Katastrální území: Říčky u Orlického Podhůří
Počet obyvatel: 699
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 1\,778,00 \text{ Kč/m}^2$

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, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) - sousedí s Ústím nad Orlicí	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobusové zastávky	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) - obchody, služby, škola	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 579,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 15.08.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jana Fichnová. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - pan Lindenthal.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Čermáková Ludmila, Říčky 29, 56201 Orlické Podhůří	1/4
Lindenthal Stanislav, Říčky 28, 56201 Orlické Podhůří	1/2
Lindenthal Stanislav, Říčky 28, 56201 Orlické Podhůří	1/4

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 28 a pozemky parc. č. st. 30, st. 172, 31/2, 31/3 a 32 v obci Orlické Podhůří, okres Ústí nad Orlicí, katastrální území Říčky u Orlického Podhůří na listu vlastnictví č. 302.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt má betonové izolované základy a je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 50 cm. Stropy jsou železobetonové monolitické, střecha je valbová, krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou břízlitové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1950. V roce 1972 proběhla přístavba 2. podlaží a byl renovován interiér původní stavby.

Vady rodinného domu:

rozvody: zastaralý prvek

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

okna: zastaralý prvek

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Dispozice rodinného domu je 5+2.

1.PP		
Příslušenství	Sklep	20,02 m ²
1.NP		
Ostatní prostory	Zádveří	5,63 m ²
Ostatní prostory	Chodba	9,65 m ²
Kuchyně	Kuchyně	17,58 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	20,59 m ²
Pokoj	Pokoj	14,44 m ²
Koupelna, WC	WC	1,56 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	3,86 m ²

Ostatní prostory	Spíž	1,92 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	3,61 m ²
2.NP		
Ostatní prostory	Chodba	6,70 m ²
Kuchyně	Kuchyně	12,95 m ²
Pokoj	Pokoj	18,18 m ²
Příslušenství	Balkón	4,82 m ²
Pokoj	Pokoj	20,76 m ²
Pokoj	Pokoj	14,44 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,94 m ²
Koupelna, WC	WC	1,51 m ²
Ostatní prostory	Spíž	1,52 m ²
Půda		
Příslušenství	Půda	87,12 m ²
Podlahová plocha		157,86 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		269,82 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou kastlová a špaletová. Příslušenství oken chybí. Obytné místnosti jsou orientované na severovýchod, severozápad a jihozápad. Kuchyňské vybavení tvoří v přízemí i v patře kuchyňská linka a elektrický sporák. V koupelně se nachází v přízemí vana a umyvadlo, v patře vana, sprchový kout a umyvadlo. Na WC se nachází klasické toalety. Interiérové dveře jsou dřevěné plné a částečně prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: lino, keramická dlažba

chodba: keramická dlažba

kuchyně: keramická dlažba, lino

koupelna, WC: keramická dlažba

místnosti: koberce, vlýsky

Další vybavení rodinného domu tvoří anténní rozvody.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění zajišťuje plynový kotel a kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 733 m². Sklon pozemku je mírně svažitý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - ovocné a okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - krytý průjezd do dvora, garáž, zemní sklep, skleník a dřevník s hospodářskou budovou.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
589/1	ostatní plocha	Obec Orlické Podhůří, Dobrá Voda 4, 56201 Orlické Podhůří

Rodinný dům je postaven v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V obci je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou. V obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. Je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. V obci se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	částečné
	PENB	nezjištěno
	Dům byl postaven v roce	1950
	Rozsah rekonstrukce domu	1972 – přístavba 2. podlaží a rekonstrukce interiéru původního objektu
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	50 cm
	Stropy	železobetonové monolitické
	Střecha	valbová
	Krytina střechy	plechová s nátěrem
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	břízolitové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Vady domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek

	podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: bez vad zdivo: bez vad
--	---

Popis vnitřních prostor	Dispozice	5+2		
	Typ oken	kastlová, špaletová		
	Příslušenství oken	chybí		
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, severozápad, jihozápad		
	Koupelna(y)	v přízemí vana a umyvadlo, v patře vana, sprchový kout a umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m ²	1.PP		
		Příslušenství	Sklep	20,02 m ²
		1.NP		
		Ostatní prostory	Zádveří	5,63 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	9,65 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	17,58 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	20,59 m ²
		Pokoj	Pokoj	14,44 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,56 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	3,86 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	1,92 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště	3,61 m ²
		2.NP		
		Ostatní prostory	Chodba	6,70 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	12,95 m ²
		Pokoj	Pokoj	18,18 m ²
		Příslušenství	Balkón	4,82 m ²
		Pokoj	Pokoj	20,76 m ²
		Pokoj	Pokoj	14,44 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	2,94 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,51 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	1,52 m ²

		Půda	
		Příslušenství	Půda
			87,12 m ²
		Podlahová plocha	157,86 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství	269,82 m ²
	Elektrína	230V a 400V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašků	veřejná kanalizace	
	Plynovod	ano	
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel, kotel na tuhá paliva	
	Topná tělesa	závěsné radiátory	
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler	
	Podlahy v domě	ostatní: lino, keramická dlažba chodba: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba, lino koupelna, WC: keramická dlažba místnosti: koberce, vlýsky	
	Popis stavu	před rekonstrukcí	

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	733 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	krytý průjezd do dvora, garáž, zemní sklep, skleník, dřevník s hospodářskou budovou
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v obci je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 15.08.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě 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 nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle § 1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita

část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,020}$$

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

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

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: 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 - nejsou další vlivy	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} S_i P_i\right) = \mathbf{1,010}$$

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

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,010}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubický kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	74 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 105,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	6,50*4,60	=	29,90 m ²
1.NP:	9,60*10,80	=	103,68 m ²
	3,35*2,80	=	9,38 m ²
2.NP:	9,60*10,80	=	103,68 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	29,90 m ²	2,10 m
1.NP:	103,68 m ²	2,80 m
	9,38 m ²	2,80 m
2.NP:	103,68 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(6,50*4,60)*(2,10)	=	62,79 m ³
1.NP:	(9,60*10,80)*(2,80)	=	290,30 m ³
	(3,35*2,80)*(2,80)	=	26,26 m ³
2.NP:	(9,60*10,80)*(2,70)	=	279,94 m ³

$$\begin{aligned} \text{Půda:} & (9,60/10,80)*((0+3,00/2)-2*(1/3*(10,80*3,00)/2)*3,00) = -27,47 \text{ m}^3 \\ \text{Obestavěný prostor - celkem:} & = \underline{\underline{631,82 \text{ m}^3}} \end{aligned}$$

Podlažnost:

$$\begin{aligned} \text{Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:} & \text{ZP1} = 113,06 \text{ m}^2 \\ \text{Zastavěná plocha všech podlaží:} & \text{ZP} = 246,64 \text{ m}^2 \\ \text{Podlažnost:} & \text{ZP} / \text{ZP1} = 2,18 \end{aligned}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 74 let:

$$s = 1 - 0,005 * 74 = \mathbf{0,630}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,680 = \mathbf{0,682}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,010}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,105,- \text{ Kč/m}^3 * 0,682 = 2\,117,61 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 631,82 \text{ m}^3 * 2\,117,61 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,010 = 1\,351\,327,83 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,351\,327,83 \text{ Kč}}$$

Rodinný dům - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu
Úprava ceny vlastnickým podílem

$$= \frac{1\,351\,327,83 \text{ Kč}}{1/2}$$

Rodinný dům - cena zjištěná

$$= 675\,663,92 \text{ Kč}$$

2. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu: Pardubický kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 52 let
Základní cena ZC (příloha č. 26): 2 411,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.\text{NP: } 9,70 \times 3,35 = 32,49 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	32,49 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

$$1.\text{NP: } (9,70 \times 3,35) \times (2,40) = 77,99 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor - celkem: } = 77,99 \text{ m}^3$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 52 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 52 = 0,740$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) \times V_6 \times 0,740 = 0,629$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,010**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,411,- \text{ Kč/m}^3 * 0,629 = 1\,516,52 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 77,99 \text{ m}^3 * 1\,516,52 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,010 = 119\,456,13 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

= **119 456,13 Kč**

Garáž - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **119 456,13 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* **1 / 2**

Garáž - cena zjištěná

= **59 728,07 Kč**

3. Krytý průjezd

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ G

Svislá nosná konstrukce:

přístřešky

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	2,20*9,40 =	20,68	2,40 m
		20,68 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP (2,20*9,40)*(2,40) =	49,63

Obestavěný prostor - celkem: **49,63 m³**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	plochá střecha	S	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské práce		C	100
7. Úprava povrchů	omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

95,80

Koeficient vybavení K₄:**0,9580****Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³]

= 750,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9580

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]**= 1 710,03****Plná cena:** 49,63 m³ * 1 710,03 Kč/m³**= 84 868,79 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 52 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 52 / 70 = 74,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 74,3 % / 100)

* 0,257

Nákladová cena stavby CS_N**= 21 811,28 Kč****Koeficient pp**

* 1,010

Cena stavby CS**= 22 029,39 Kč****Krytý průjezd - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu****= 22 029,39 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Krytý průjezd - cena zjištěná**= 11 014,70 Kč****4. Zemní sklep****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

15. Zemní sklep zděný nebo betonový

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$5,50 \times 3,30 \times 2,10 = 38,12 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

Plná cena: 38,12 m³ * 4 960,80 Kč/m³

=	1 800,-
*	0,8000
*	3,4450
=	4 960,80
=	189 105,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 52 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 52 / 60 = 86,7 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Zemní sklep - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	0,150
=	28 365,86 Kč
*	1,010
=	28 649,52 Kč
=	28 649,52 Kč
*	1 / 2

Zemní sklep - cena zjištěná

= **14 324,76 Kč**

5. Skleník

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

19.1. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$3,40 \times 2,90 = 9,86 \text{ m}^2 \text{ zastavěné plochy}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

Plná cena: 9,86 m² * 4 957,72 Kč/m²

=	2 050,-
*	0,8000
*	3,0230
=	4 957,72
=	48 883,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 30 = 100,0 \%$
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
 Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Skleník - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	0,150
=	7 332,47 Kč
*	1,010
=	7 405,79 Kč
=	7 405,79 Kč
*	1 / 2
=	3 702,90 Kč

Skleník - cena zjištěná

6. Dřevník

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP 4,20*8,00-2,30*1,50 =	30,15	2,00 m
	30,15 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP $(4,20*8,00-2,30*1,50)*(2,00) =$	60,30
Z	Zastřešení $((4,20*8,00-2,30*1,50)*(0+2,00/2)) =$	30,15

Obestavěný prostor - celkem: **90,45 m³**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 35 cm	N	100
3. Stropy	keramickobetonové	S	100
4. Krov	sedlová střecha	S	100
5. Krytina	plechová s nátěrem	S	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100

7. Úprava povrchů	omítky	S	100
8. Schodiště		C	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá kovová, luxfery	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	N	30,40	100	1,54	46,82
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	S	4,90	100	1,00	4,90
Součet upravených objemových podílů					112,62
Koeficient vybavení K ₄ :					1,1262

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,1262
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 350,44
Plná cena: 90,45 m ³ * 3 350,44 Kč/m ³	=	303 047,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 52 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 52 / 80 = 65,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 65,0 % / 100)	*	0,350
Nákladová cena stavby CS_N	=	106 066,56 Kč
Koeficient pp	*	1,010
Cena stavby CS	=	107 127,23 Kč
Dřevník - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	107 127,23 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Dřevník - cena zjištěná	=	53 563,62 Kč

7. Hospodářská budova

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	3,20*6,90 =	22,08	2,00 m
		22,08 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(3,20*6,90)*(2,00) =	44,16
Z	Zastřešení	(3,20*6,90)*(0+1,00/2) =	11,04
Obestavěný prostor - celkem:			55,20 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové	S	100
2. Obvodové stěny	zděné, tl. 35 cm	N	100
3. Stropy		C	100
4. Krov	pultová střecha	S	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100
7. Úprava povrchů	omítky	S	100
8. Schodiště		C	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá kovová	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	N	30,40	100	1,54	46,82
3. Stropy	C	19,30	100	0,00	0,00
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80

5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	S	4,90	100	1,00	4,90
Součet upravených objemových podílů					93,32
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9332

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9332
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 776,27
Plná cena: 55,20 m ³ * 2 776,27 Kč/m ³	=	153 250,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 52 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 52 / 80 = 65,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 65,0 % / 100)	*
Nákladová cena stavby CS_N	0,350
Koeficient pp	= 53 637,54 Kč
Cena stavby CS	* 1,010
Hospodářská budova - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	= 54 173,92 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	= 54 173,92 Kč
Hospodářská budova - cena zjištěná	* 1 / 2
	= 27 086,96 Kč

8. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku I_P = **1,010**

Index omezujících vlivů pozemku

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

6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů

II 0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,010 = 1,010$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	579,-	1,010		584,79

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 30	173	584,79	101 168,67
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 172	57	584,79	33 333,03
§ 4 odst. 1	zahrada	31/2	133	584,79	77 777,07
§ 4 odst. 1	zahrada	31/3	304	584,79	177 776,16
§ 4 odst. 1	zahrada	32	66	584,79	38 596,14
Stavební pozemky - celkem				733	428 651,07
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	428 651,07 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
Pozemky - cena zjištěná celkem				=	214 325,54 Kč

9. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - nízkokmen na středně vzrůst. podnoží (jabloně) na pozemku p.č.: 31/3						
	30	3 Ks	35,-	- 10 %	min. 35,-	105,-
švestka (švestka) na pozemku p.č.: 31/3						
	3	1 Ks	500,-	- 5 %	475,-	475,-
Součet:					=	580,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	580,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
zerav západní na pozemku p.č.: 31/2			15 roků	2,00 ks
Jehličnaté stromy I	7 620,-	- 5 %	7 239,-	14 478,-
dříšťál obecný na pozemku p.č.: 31/2			15 roků	1,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 10 %	981,-	981,-
kdoule obecná na pozemku p.č.: 31/2			15 roků	1,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené II	1 330,-	- 10 %	1 197,-	1 197,-
Součet:				16 656,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	9 993,60 Kč
Trvalé porosty - celkem:				10 573,60 Kč
Trvalé porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				= 10 573,60 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				* 1 / 2
Trvalé porosty				= 5 286,80 Kč

Rekapitulace ocenění cenou zjištěnou

1. Rodinný dům	675 663,90 Kč
2. Garáž	59 728,10 Kč
3. Krytý průjezd	11 014,70 Kč
4. Zemní sklep	14 324,80 Kč
5. Skleník	3 702,90 Kč
6. Dřevník	53 563,60 Kč
7. Hospodářská budova	27 087,- Kč
8. Pozemky	214 325,50 Kč
9. Trvalé porosty	5 286,80 Kč

Zjištěná cena - celkem: **1 064 697,30 Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 064 700,- Kč**

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Říčky č.p. 28, Orlické Podhůří, okres Ústí nad Orlicí

Říčky č.p. 28, Orlické Podhůří, okres Ústí nad Orlicí						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Říčky č.p. 28, Orlické Podhůří, okres Ústí nad Orlicí	158 m ²	před rekonstrukcí	733 m ²	krytý průjezd, garáž, zemní sklep, skleník, dřevník s hospodářskou budovou	
1	Hnátnice č.p. 30, okres Ústí nad Orlicí	145 m ²	před rekonstrukcí	506 m ²	garáž, kůlna	
2	Říčky č.p. 38, Orlické Podhůří, okres Ústí nad Orlicí	140 m ²	velmi dobrý	482 m ²	dílna, pergola, půda	
3	Dolní Sloupnice č.p. 159, Sloupnice, okres Svitavy	109 m ²	dobrý	345 m ²	dřevěný přístřešek, půda využitelná pro výstavbu podkroví	
4	Sopotnice č.p. 142, okres Ústí nad Orlicí	120 m ²	dobrý	902 m ²	garáž	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	15 662,07 Kč	1	15 662,07 Kč	1	1.01	1	0.94	0.95	1	0.90193	17 365,06 Kč
2	18 928,57 Kč	1	18 928,57 Kč	1	1.01	0.97	0.93	0.96	1	0.87468	21 640,66 Kč
3	18 256,88 Kč	1	18 256,88 Kč	1.03	1.02	0.98	0.89	0.95	1	0.87052	20 972,46 Kč
4	13 333,33 Kč	1	13 333,33 Kč	1.01	1.02	0.95	1.05	0.94	1	0.96597	13 803,09 Kč
Celkem průměr											18 445,32 Kč
Minimum											13 803,09 Kč
Maximum											21 640,66 Kč
Směrodatná odchylka - s											3 620,03 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											14 825,28 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											22 065,35 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost má menší příslušenství a pozemek, ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost je v horším stavu, má menší pozemek a příslušenství, ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost se nachází v obci s lepší občanskou vybaveností, ale má menší pozemek a příslušenství. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost má větší pozemek, ale je v horším stavu a má menší příslušenství, ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$18\,445,32 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 158 \text{ m}^2$$

$$= 2\,914\,360 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

2 914 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Říčky č.p. 28, Orlické Podhůří, okres Ústí nad Orlicí						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Říčky č.p. 28, Orlické Podhůří, okres Ústí nad Orlicí	158 m ²	před rekonstrukcí	733 m ²	krytý průjezd, garáž, zemní sklep, skleník, dřevník s hospodářskou budovou	
1	Hnátnice č.p. 30, okres Ústí nad Orlicí	145 m ²	před rekonstrukcí	506 m ²	garáž, kůlna	
2	Říčky č.p. 38, Orlické Podhůří, okres Ústí nad Orlicí	140 m ²	velmi dobrý	482 m ²	dílna, pergola, půda	
3	Dolní Sloupnice č.p. 159, Sloupnice, okres Svitavy	109 m ²	dobrý	345 m ²	dřevěný přístřešek, půda využitelná pro výstavbu podkroví	
4	Sopotnice č.p. 142, okres Ústí nad Orlicí	120 m ²	dobrý	902 m ²	garáž	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	15 662,07 Kč	1	15 662,07 Kč
2	18 928,57 Kč	1	18 928,57 Kč
3	18 256,88 Kč	1	18 256,88 Kč
4	13 333,33 Kč	1	13 333,33 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	13 333,33 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	18 928,57 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.42
Střední hodnota			16 545,21 Kč
Medián			16 959,48 Kč
Rozdíl max-min			5 595,24 Kč

Základní cena: 16 545,21 Kč/m²

Úprava ceny: 16 545,21 Kč * 1,0000 = 16 545,21 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

16 545,21 Kč/m²

* 158 m²

= 2 614 143 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 614 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Říčky č.p. 28, Orlické Podhůří, okres Ústí nad Orlicí						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Říčky č.p. 28, Orlické Podhůří, okres Ústí nad Orlicí	158 m ²	před rekonstrukcí	733 m ²	krytý průjezd, garáž, zemní sklep, skleník, dřevník s hospodářskou budovou	
1	Hnátnice č.p. 30, okres Ústí nad Orlicí	145 m ²	před rekonstrukcí	506 m ²	garáž, kůlna	
2	Říčky č.p. 38, Orlické Podhůří, okres Ústí nad Orlicí	140 m ²	velmi dobrý	482 m ²	dílna, pergola, půda	
3	Dolní Sloupnice č.p. 159, Sloupnice, okres Svitavy	109 m ²	dobrý	345 m ²	dřevěný přístřešek, půda využitelná pro výstavbu podkroví	
4	Sopotnice č.p. 142, okres Ústí nad Orlicí	120 m ²	dobrý	902 m ²	garáž	

Vyloučení extrémní hodnoty

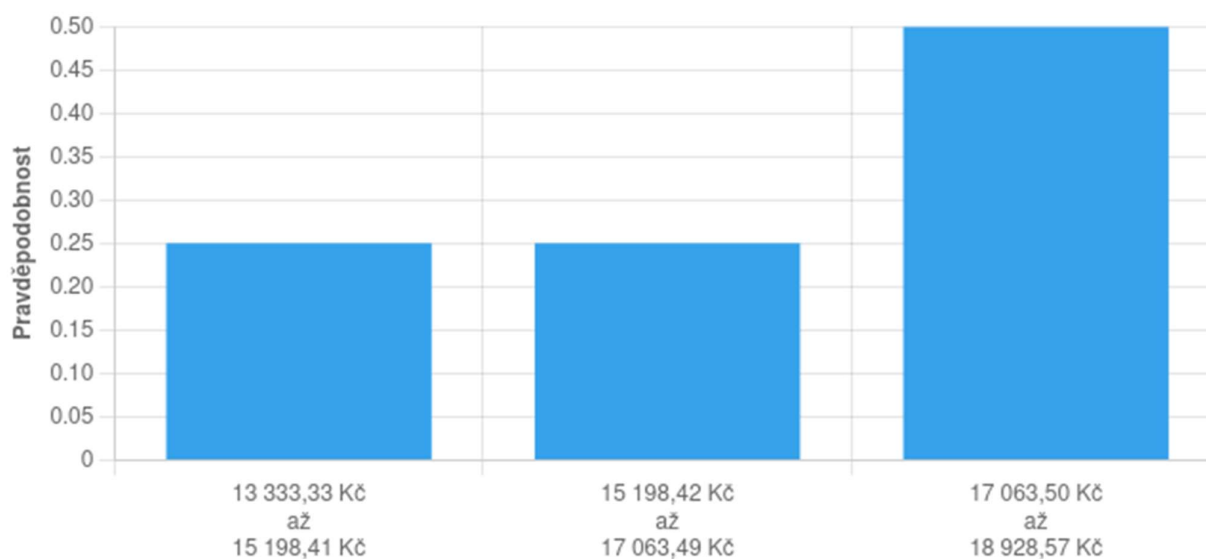
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	15 662,07 Kč	1	15 662,07 Kč
2	18 928,57 Kč	1	18 928,57 Kč
3	18 256,88 Kč	1	18 256,88 Kč
4	13 333,33 Kč	1	13 333,33 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	13 333,33 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	18 928,57 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.42
Aritmetický průměr			16 545,21 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
13 333,33 Kč	až	15 198,41 Kč	1	0.25
15 198,42 Kč	až	17 063,49 Kč	1	0.25
17 063,50 Kč	až	18 928,57 Kč	2	0.5

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 17 063,50 Kč/m² do 18 928,57 Kč/m²

* 158 m²

od 2 696 033,00 Kč do 2 990 714,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 2 696 000 Kč do 2 991 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

1 064 700 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

2 914 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

1 457 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2 614 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

1 307 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 2 696 000 Kč do 2 991 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

od 1 348 000 Kč do 1 495 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 10 %. Odůvodnění: jiný - horší prodejnost spoluvlastnických podílů

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1 311 000,00 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky ÚZSVM

1 176 000 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky MFČR

od 1 213 000 Kč do 1 346 000 Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti	
Kladné vlivy	Záporné vlivy
- klidná lokalita	- předpoklad provedení menších stavebních úpravy
- napojení na veškeré inženýrské sítě	

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 rodinného domu č.p. 28 a pozemků parc. č. st. 30, st. 172, 31/2, 31/3 a 32 v obci Orlické Podhůří, okres Ústí nad Orlicí, katastrální území Říčky u Orlického Podhůří na listu vlastnictví č. 302.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1 310 000,- Kč

Slovy: jedenmiliontřístadesettisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Ing. Jana Fichnová, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 17.09.2024



Ing. Jana Fichnová

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 062270/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Výřez z povodňové mapy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 04.07.2024 00:00:00				
Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA 71 INS 6677 / 2024 pro INSKOL v.o.s.				
Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí		Obec: 580716 Orlické Podhůří		
Kat.území: 712159 Říčky u Orlického Podhůří		List vlastnictví: 302		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Čermáková Ludmila, Říčky 29, 56201 Orlické Podhůří		645517/1844		1/4
Lindenthal Stanislav, Říčky 28, 56201 Orlické Podhůří		020808/3953		1/4
Lindenthal Stanislav, Říčky 28, 56201 Orlické Podhůří		670724/1530		1/2
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 30	173	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Říčky, č.p. 28, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 30				
St. 172	57	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 172				
31/2	133	zahrad		zemědělský půdní fond
31/3	304	zahrad		zemědělský půdní fond
32	66	zahrad		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 dluhů ze smlouvy o úvěru č. 5920000010:				
- jistiny úvěru ve výši 100.000,- Kč s příslušenstvím				
- budoucích dluhů ze smluvních pokut, které vzniknou do 30.9.2029 do výše 50.000,- Kč				
- budoucích dluhů z případného odstoupení od smlouvy či případné neplatnosti smlouvy o úvěru, a to až do výše 200.000,- Kč vznikající nejpozději do 30.9.2029				
- ke spoluvlastnickému podílu 1/2				
Oprávnění pro				
VITACREDIT s.r.o., Hněvotínská 241/52, Nová Ulice,				
77900 Olomouc, IČO: 28614488				
Povinnost k				
Lindenthal Stanislav, Říčky 28, 56201 Orlické Podhůří,				
IČO: 670724/1530				
Parcela: St. 172, Parcela: 31/2, Parcela: 31/3, Parcela: 32				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obch.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 30.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2020 11:20:51. Zápis proveden dne 23.10.2020.				
Pořadí k 01.10.2020 11:20				
V-8194/2020-611				
o Zákaz zcizení a zatížení				
bez předchozího souhlasu zástavního věřitele na dobu trvání zástavního práva				
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				

prokazující stav evidovaný k datu 04.07.2024 00:00:00

Typ vztahu

- ke spolumvlastnickému podílu 1/2

Oprávnění pro

VITACREDIT s.r.o., Hněvotínská 241/52, Nová Ulice,
77900 Olomouc, ČR/IČO: 28614488

Povinnost k

Lindenthal Stanislav, Říčky 28, 56201 Orlické Podhůří,
RČ/IČO: 670724/1530

Parcela: St. 172, Parcela: 31/2, Parcela: 31/3, Parcela: 32

Distina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obch.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 30.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2020 11:20:51. Zápis proveden dne 23.10.2020.

V-8194/2020-611

Pořadí k 01.10.2020 11:20

- o Zástavní právo smluvní

k zajištění peněžitých dluhů ze smlouvy o úvěru č. 5921000002, a to:

- a) dluhu z jistiny úveru ve výši 200.000,- Kč s příslušenstvím,
b) budoucích dluhů ze smluvní pokuty ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den, která
může vznikat až do 01.02.2034 do výše 100.000,- Kč
c) budoucích dluhů z případného odstoupení od smlouvy o úvěru či z případné její
neplatnosti, a to až do výše 400.000,- Kč vznikajících nejpozději do data 01.02.2034.
- vztahuje se ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2 na nemovitostech

Oprávnění pro

VENOLI Solution s.r.o., Sokolská 1605/66, Nové Město,
12000 Praha 2, RČ/IČO: 02152797

Povinnost k

Lindenthal Stanislav, Říčky 28, 56201 Orlické Podhůří,
RČ/IČO: 670724/1530

Parcela: St. 30, Parcela: 32

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zřízení a zatížení
 ze dne 01.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2021 11:45:00. Zápis
 proveden dne 25.02.2021.

V-1102/2021-611

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky a
 o změně zákazu zřízení nebo zatížení v osobě oprávněného ze dne 20.09.2022.
 Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2022 07:30:00. Zápis proveden dne
 22.11.2022.

V-9956/2022-611

Poradí k 03.02.2021 11:45

- o Zákaz zcizení a zatížení

jakýmkoli právem ve prospěch třetí osoby bez předchozího souhlasu banky na dobu do zániku současně zřízovaného zástavního práva.

- vztahuje se ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2 na nemovitostech

Oprávnění pro

VENOLI Solution s.r.o., Sokolská 1605/66, Nové Město,
12000 Praha 2, RČ/IČO: 02152797

Povinnost k

Lindenthal Stanislav, Říčky 28, 56201 Orlické Podhůří,
 RČ/IČO: 670724/1530

Parcela: St. 30, Parcela: 32

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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.07.2024 00:00:00

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí Obec: 580716 Orlické Podhůří
 Kat.území: 712159 Říčky u Orlického Podhůří List vlastnictví: 302
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 01.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2021 11:45:00. Zápis proveden dne 25.02.2021.

V-1102/2021-611

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky a o změně zákazu zcizení nebo zatížení v osobě oprávněného ze dne 20.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2022 07:30:00. Zápis proveden dne 22.11.2022.

V-9956/2022-611

Pořadí k 03.02.2021 11:45

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha

Povinnost k

Lindenthal Stanislav, Říčky 28, 56201 Orlické Podhůří,
 RČ/IČO: 670724/1530

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204EX-8172/2021 -14 ze dne 18.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2021 16:17:29. Zápis proveden dne 24.05.2021; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-2085/2021-611

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 spoluvlastnického podílu ve výši 1/2

Povinnost k

Lindenthal Stanislav, Říčky 28, 56201 Orlické
 Podhůří, RČ/IČO: 670724/1530

Parcela: St. 172, Parcela: St. 30, Parcela: 31/2, Parcela: 31/3, Parcela: 32

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204EX-8172/2021 -50 ze dne 20.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2021 16:17:29. Zápis proveden dne 24.05.2021; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-2085/2021-611

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204EX-8172/2021 -83 (nabylo právní moci 21.06.2021) ze dne 28.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2021 22:40:26. Zápis proveden dne 04.08.2021; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-3145/2021-611

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Olma, nám. Míru 53/59, 568 02 Svitavy

Povinnost k

Lindenthal Stanislav, Říčky 28, 56201 Orlické Podhůří,
 RČ/IČO: 670724/1530

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 111 EX 2492/22-12 ze dne 26.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2022 21:01:32. Zápis proveden dne 29.09.2022; uloženo na prac. Svitavy

Z-16311/2022-609

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

prokazující stav evidovaný k datu 04.07.2024 00:00:00

Typ vztahu

Povinnost k

111EX-2492/2022 -15 ze dne 26.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2022 21:01:43. Zápis proveden dne 07.10.2022; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-12215/2022-611

Povinnost k

LISTINA Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 31487/22-14 k 34 EXE
1546/2022 - 11 ohledně další vymáhané povinnosti, spojeno do řízení sp. zn. 204
EX 8172/21 ze dne 20.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2022
16:02:55. Zápis proveden dne 25.10.2022; uloženo na prac. Praha

Z-43191/2022-101

- vztahuje se ke spoluvlastnickému podílu 1/2 na nemovitostech povinného

Povinnost k

Parcela: St. 172. Parcela: St. 30. Parcela: 31/2. Parcela: 31/3. Parcela: 32

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204
 EX-31487/2022 -55 ze dne 24.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
 24.10.2022 11:00:11. Zápis proveden dne 02.11.2022; uloženo na prac. Ústí nad
 Orlicí

Z-12605/2022-611

Listina Vyrozmění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
 Praha 8 č.j.204 EX-31487/2022 -95 (nabylo právní moci dne 14.11.2022) ze dne
 20.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2022 08:47:27. Zápis
 proveden dne 03.01.2023; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-13523/2022-611

Povinnost k

Lindenthal Stanislav, Říčky 28, 56201 Orlické Podhůří,
RČ/IČO: 670724/1530

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 207 EX-2076/2022 -9 ze dne
 29.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2022 21:32:33. Zápis proveden

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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.07.2024 00:00:00

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí Obec: 580716 Orlické Podhůří
Kat.území: 712159 Říčky u Orlického Podhůří List vlastnictví: 302
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

dne 12.12.2022; uloženo na prac. Zlín

Z-11049/2022-705

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Jana Jarková, 2. května č.p. 2384, 760 01 Zlín

Povinnost k

Lindenthal Stanislav, Říčky 28, 56201 Orlické Podhůří,
RČ/IČO: 670724/1530

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad ve Zlíně
č.j.207 EX-2076/2022 -9 ze dne 29.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
08.12.2022 21:32:33. Zápis proveden dne 12.12.2022; uloženo na prac. Ústí nad
Orlicí

Z-13329/2022-611

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

spoluvlastnického podílu povinného ve výši 1/2

Povinnost k

Lindenthal Stanislav, Říčky 28, 56201 Orlické
Podhůří, RČ/IČO: 670724/1530

Parcela: St. 172, Parcela: St. 30, Parcela: 31/2, Parcela: 31/3, Parcela: 32

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad ve Zlíně
č.j.207EX-2076/2022 -15 ze dne 08.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
08.12.2022 21:32:33. Zápis proveden dne 12.12.2022; uloženo na prac. Ústí nad
Orlicí

Z-13329/2022-611

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Lindenthal Stanislav, Říčky 28, 56201 Orlické Podhůří,
RČ/IČO: 670724/1530

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 17663/23-14 k 17 EXE-
299/2023 11 spojeno do řízení 204 EX 8172/21 ze dne 01.03.2023. Právní účinky
zápisu k okamžiku 17.03.2023 15:47:44. Zápis proveden dne 21.03.2023; uloženo
na prac. Praha

Z-11168/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

spoluvlastnického podílu povinného ve výši 1/2

Povinnost k

Lindenthal Stanislav, Říčky 28, 56201 Orlické
Podhůří, RČ/IČO: 670724/1530

Parcela: St. 172, Parcela: St. 30, Parcela: 31/2, Parcela: 31/3, Parcela: 32

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204
EX-17663/2023 -52 ze dne 21.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
21.03.2023 13:46:07. Zápis proveden dne 24.03.2023; uloženo na prac. Ústí nad
Orlicí

Z-1231/2023-611

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 5

prokazující stav evidovaný k datu 04.07.2024 00:00:00

Typ vztahu

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 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.07.2024 00:00:00

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí Obec: 580716 Orlické Podhůří
Kat.území: 712159 Řičky u Orlického Podhůří List vlastnictví: 302
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 8

Povinnost k

Lindenthal Stanislav, Řičky 28, 56201 Orlické Podhůří,
RČ/IČO: 670724/1530

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 8
č.j.204 EX-18866/2024 -16 ze dne 16.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
19.04.2024 13:47:01. Zápis proveden dne 22.04.2024; uloženo na prac. Ústí nad
Orlicí

Z-2389/2024-611

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

spoluvlastnického podílu povinného ve výši 1/2

Povinnost k

Lindenthal Stanislav, Řičky 28, 56201 Orlické
Podhůří, RČ/IČO: 670724/1530

Parcela: St. 172, Parcela: St. 30, Parcela: 31/2, Parcela: 31/3, Parcela: 32

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204
EX-18866/2024 -61 ze dne 19.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
19.04.2024 13:47:01. Zápis proveden dne 22.04.2024; uloženo na prac. Ústí nad
Orlicí

Z-2389/2024-611

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

Povinnost k

Lindenthal Stanislav, Řičky 28, 56201 Orlické Podhůří,
RČ/IČO: 670724/1530

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Lindenthal Stanislav, Řičky 28, 56201 Orlické
Podhůří, RČ/IČO: 670724/1530

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Pozemková kniha vložka 28/ a kn.vl.175 - čd.942/63, postupní smlouva ze dne 7.5.1963.

POLVZ:16/1984

Z-13600016/1984-611

Pro: Lindenthal Stanislav, Řičky 28, 56201 Orlické Podhůří

RČ/IČO: 670724/1530

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 544/1997 ze dne 16.3.1998, právní moc dne 10.4.1998.

POLVZ:23/1998

Z-13600023/1998-611

Pro: Lindenthal Stanislav, Řičky 28, 56201 Orlické Podhůří

RČ/IČO: 670724/1530

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 7

prokazující stav evidovaný k datu 04.07.2024 00:00:00

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví OS v Ústí nad Orlicí č.j. 20D 1007/2021-43 ze dne 19.12.2022. Právní moc ke dni 19.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2022 10:32:38. Zápis proveden dne 05.01.2023.

V-11515/2022-611
RČ/IČO: 645517/1844
020808/3953

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
31/2	72551	133
31/3	72551	304
32	72551	66

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: 04.07.2024 12:12:32

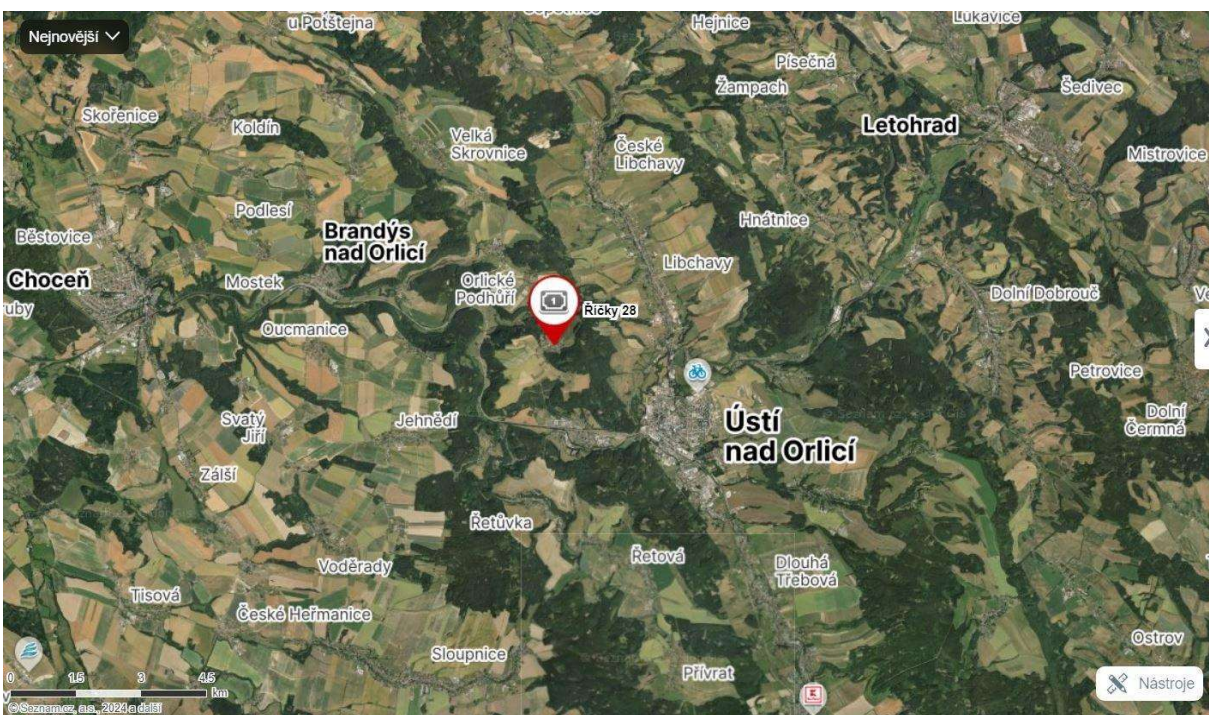
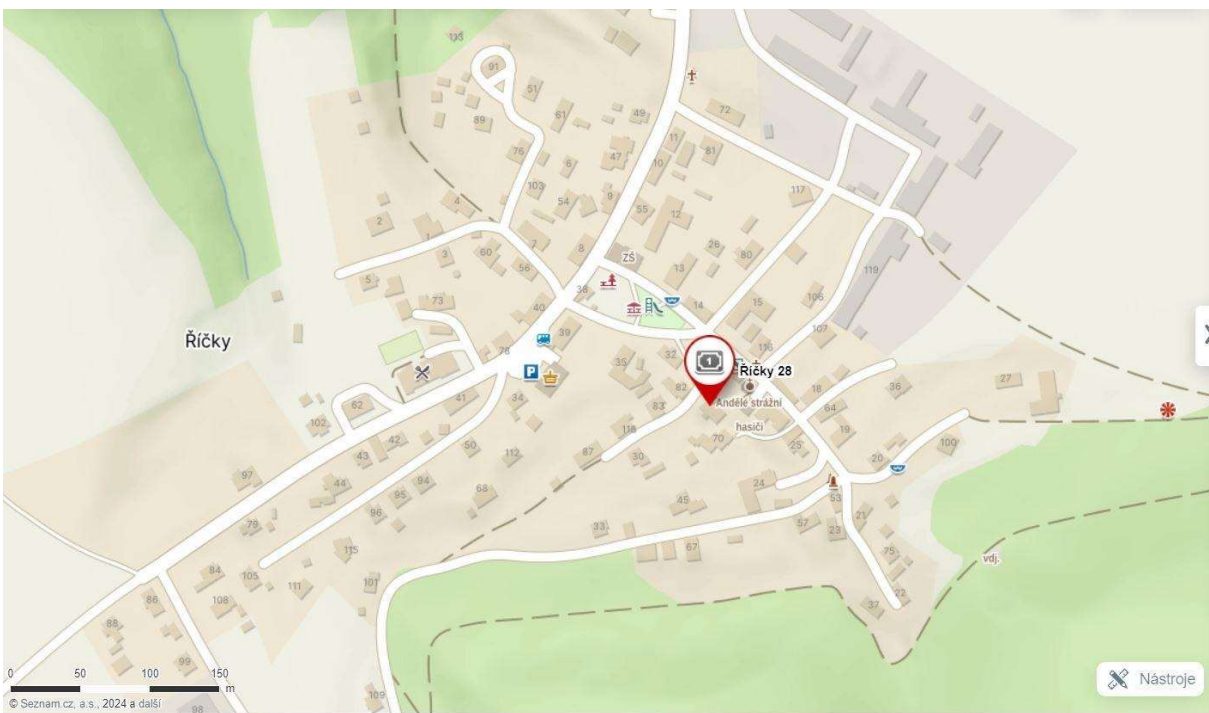
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

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.

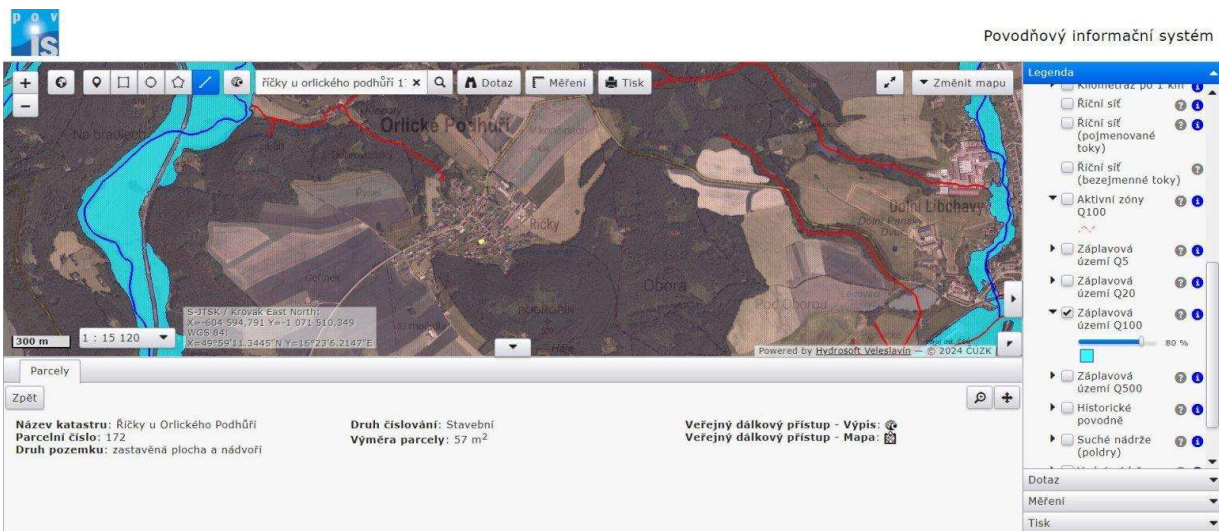
Katastrální mapa



Situační mapa



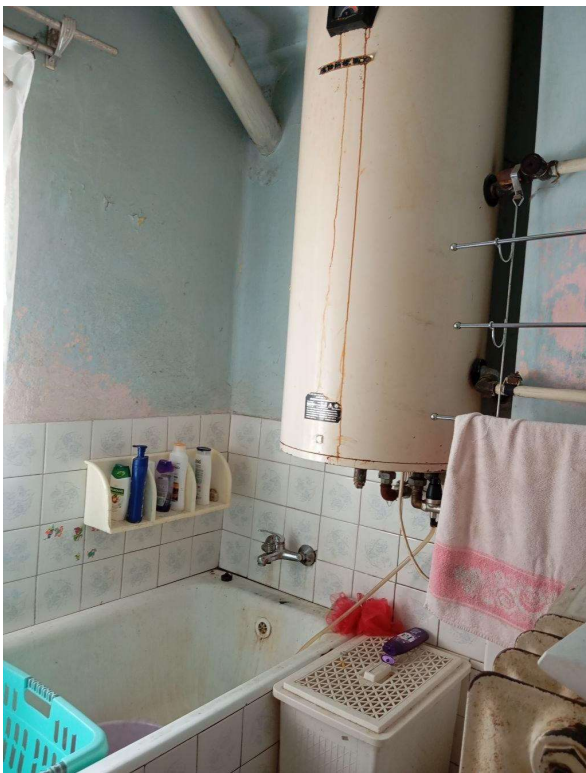
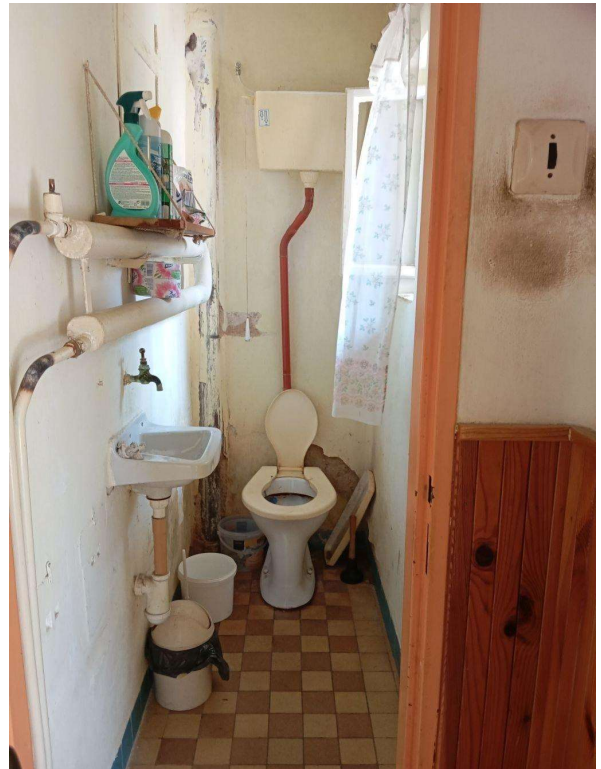
Výřez z povodňové mapy

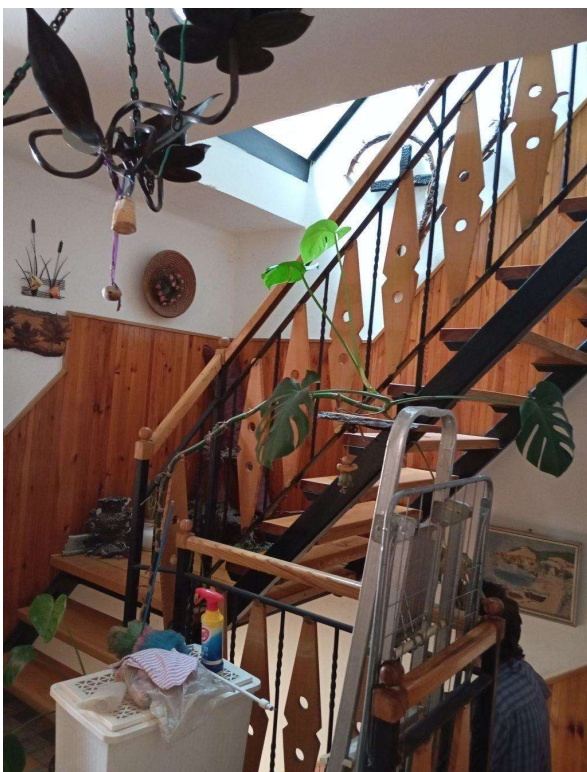


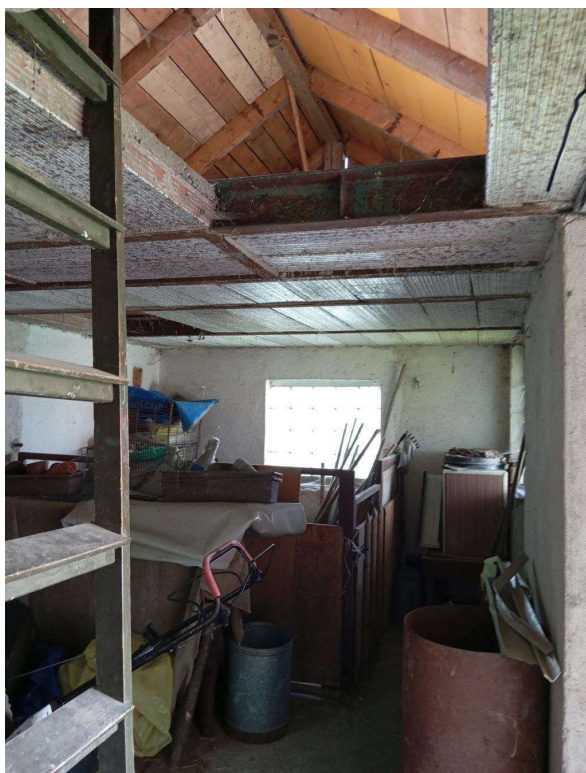
Fotodokumentace předmětu ocenění

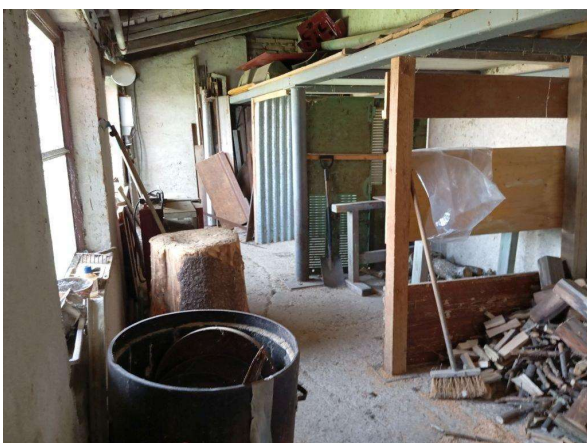












Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

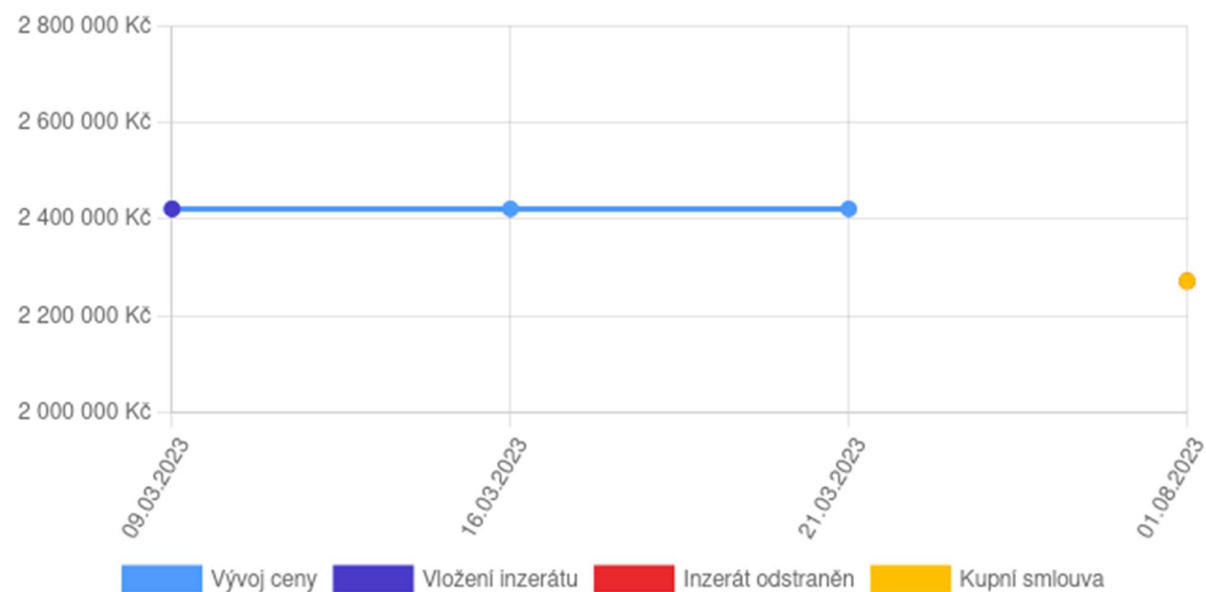
Lokalita	Hnátnice č.p. 30, okres Ústí nad Orlicí	Cena dle KS	2 271 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.08.2023	Číslo řízení	V-6104/2023-611
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	506 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Přízemní
Elektřina	230V	Vytápění	Plynový kotel
Užitná plocha	145 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží domu	3	Voda	Vodovod

Nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 4+1 v obci Hnátnice, která se nachází deset minut autem od centra Ústí nad Orlicí. Dům se rozléhá na parcele o celkové ploše 482 m², kde zastavěná plocha tvoří 123 m² a 359 m² tvoří zahrada, ze které se dostaneme do kůlny či dílny. Dispozici z části podsklepeného domu tvoří v prvním podlaží vstupní veranda s chodbou, která nás zavede do prostoru o dispozici 2+1 s koupelnou a toaletou a v druhém podlaží dva pokoje, půdní prostor vhodný pro výstavbu dalšího pokoje a terasa nad vstupní verandou. K domu náleží nedaleká prostorná garáž o ploše 24 m². Více informací u makléře. více

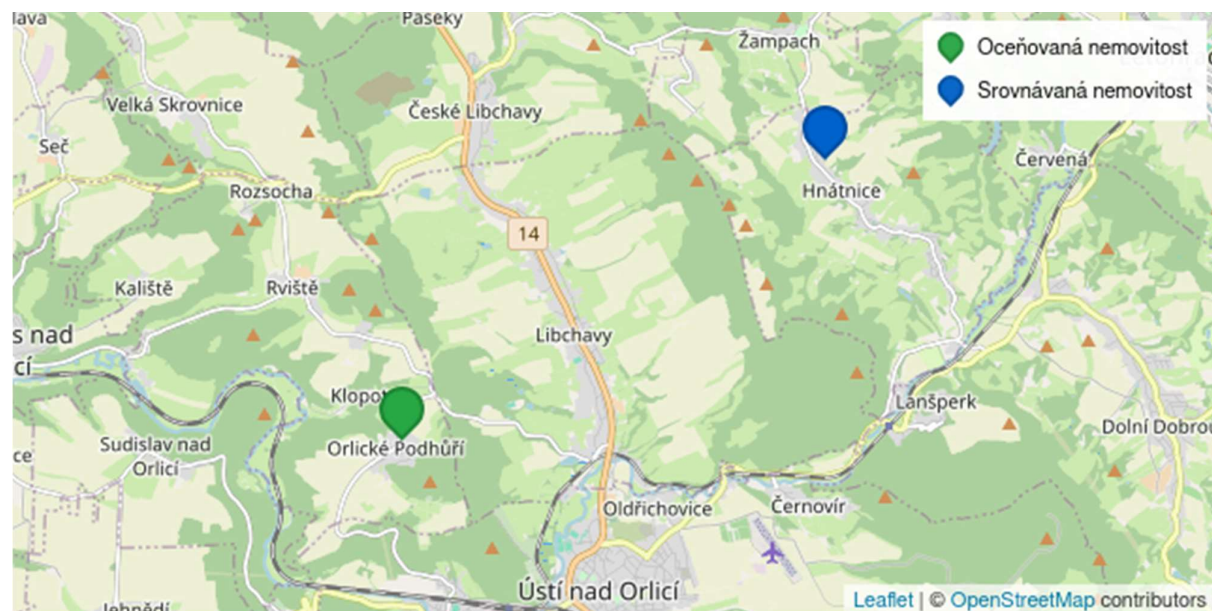
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



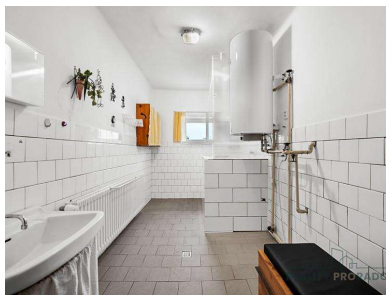
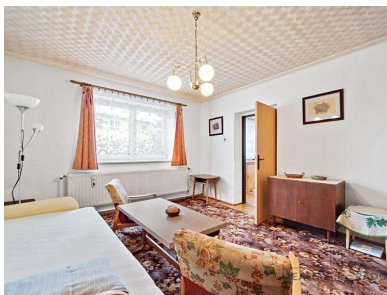
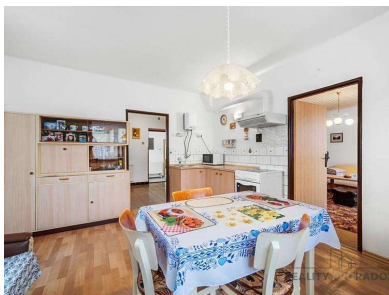
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

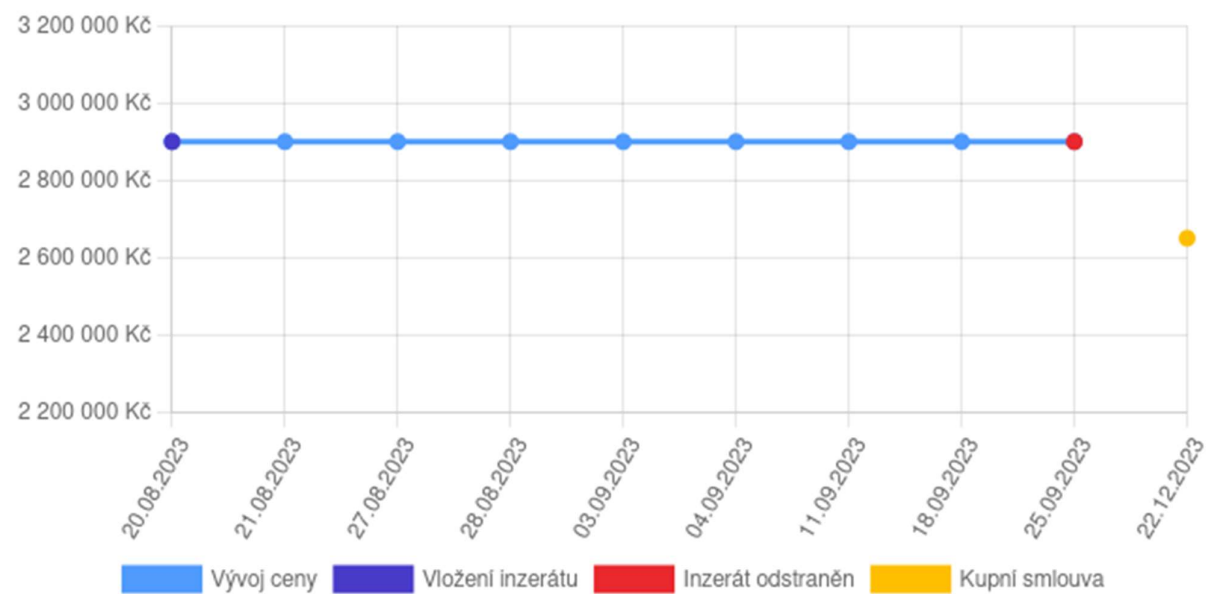
Lokalita	Říčky č.p. 38, Orlické Podhůří, okres Ústí nad Orlicí	Cena dle KS	2 650 000 Kč
Datum podpisu KS	22.12.2023	Číslo řízení	V-10169/2023-611
Poznámka k ceně	včetně odměny RK	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	482 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Přízemní	Podlahová plocha	140 m ²
Užitná plocha	140 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Plynovod		

Hledáte nemovitost pro bydlení, či chalupu pro rekreaci? Rád bych Vám nabídl ke koupi rodinný dům v obci Říčky - Říčky 38, 562 01 Orlické Podhůří - Říčky Dům je o dispozici 3+1. V přízemí naleznete chodbu, prostornou koupelnu se sprchou, samostatné WC, spiž, kuchyň s jídelnou, pokoj, dále se vrátíme ke vstupu domu a zde v levé části je další pokoj. Schodištěm do parta se dostaneme do prostorné půdy, kde je další pokoj napojený na radiátorový okruh. Zahrada je velmi udržovaná, naleznete zde zděnou prostornou dílnu, zastřešenou pergolu. Vytápění domu zajišťuje plynový kotel. Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. Pro další informace kontaktujte makléře. Realitní makléř Martin Socha

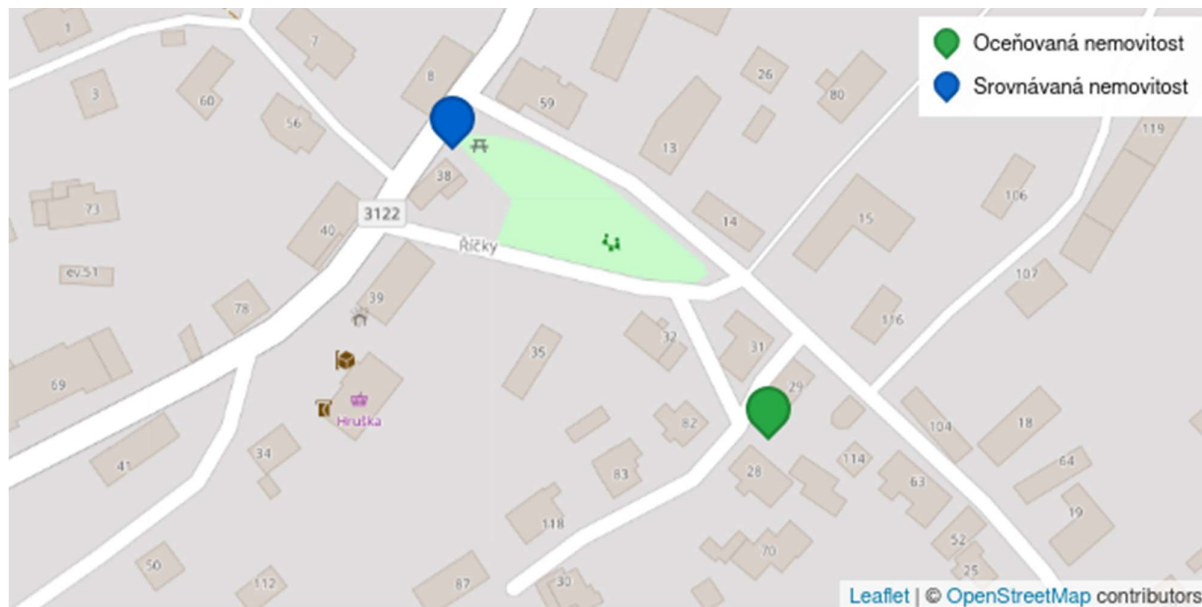
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



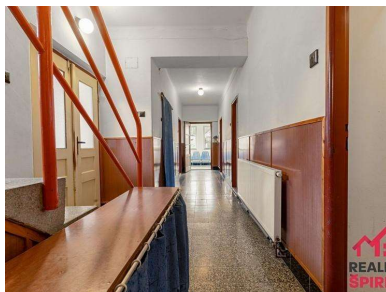
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

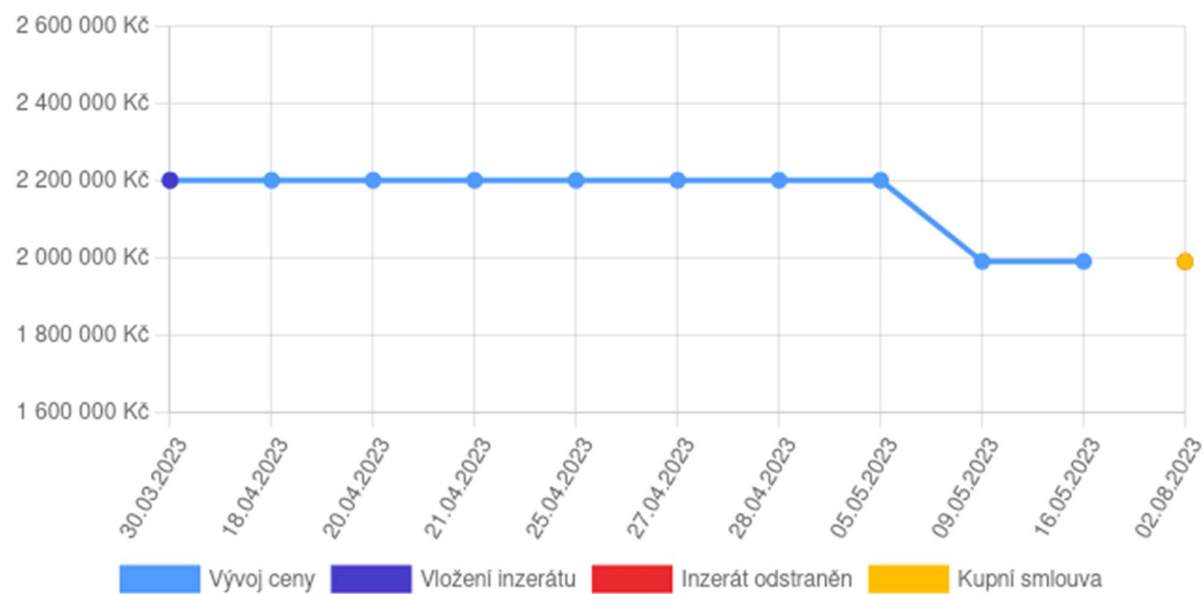
Lokalita	Dolní Sloupnice č.p. 159, Sloupnice, okres Svitavy	Cena dle KS	1 990 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.08.2023	Číslo řízení	V-5398/2023-609
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	345 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Přízemní
Elektrina	230V	Vytápění	Ústřední vytápění, Jiné
Podlahová plocha	109 m ²	Užitná plocha	199 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace, Septik, Trativod
Počet nadzemních podlaží domu	1	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Nabízíme k prodeji jednopodlažní rodinný dům o dispozici 3+1 se zahradou v obci Dolní Sloupnice. Celková plocha pozemku je 345 m². Dům byl postaven v roce 1922 a jeho modernizace proběhla v letech 1965-1970. V roce 2003 byla provedena jeho plynifikace. V 1NP se nachází prosklená veranda, prostorná vstupní chodba, ložnice, pokoj, kuchyň s jídelnou, spíž, koupelna s vanou a se sprchovým koutem a samostatné WC. V podkroví je další pokoj a spousta prostoru k vybudování dalších místností. Topení a ohřev vody jsou zajištěny plynovým kotlem. V domě je elektrina 220/380 V. Nemovitost je napojena na kanalizaci i vodovod. Sloupnice je velká obec v okrese Svitavy v Pardubickém kraji na východě Čech asi 6 km severně od historického města Litomyšl. V obci najdete např. MŠ, ZŠ, zdravotnické středisko, poštu, několik obchodů se smíšeným zbožím atd. Nemovitost je vhodná k trvalému bydlení i rekreaci. Bližší informace rádi sdělíme při prohlídce nemovitosti. Financování Vám zdarma zajistíme se zvýhodněnou úrokovou sazbou.

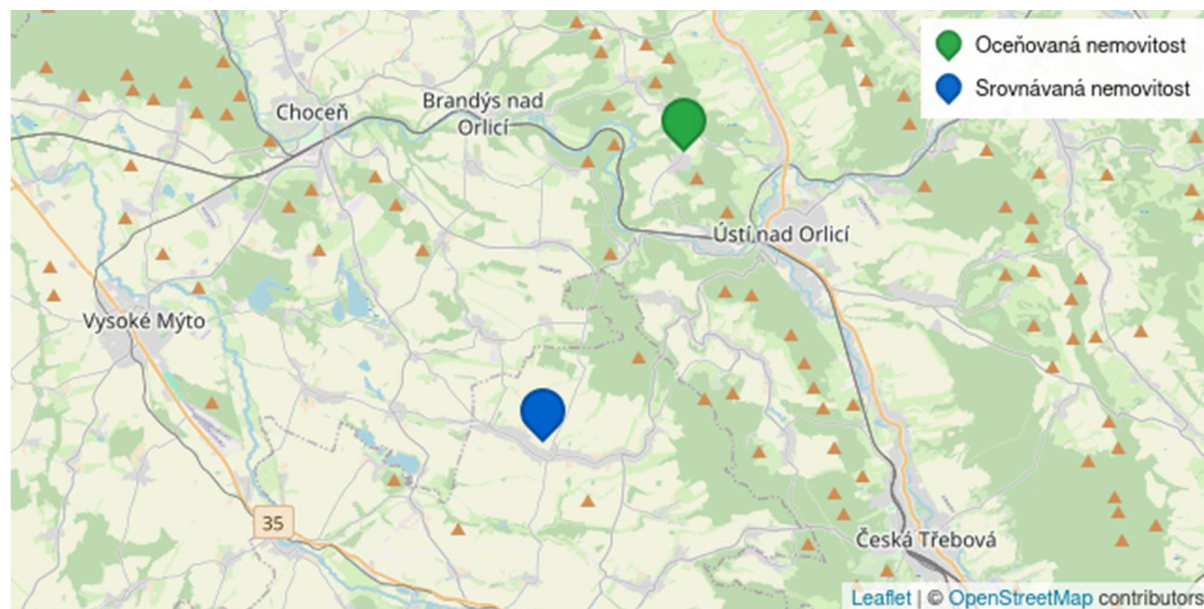
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

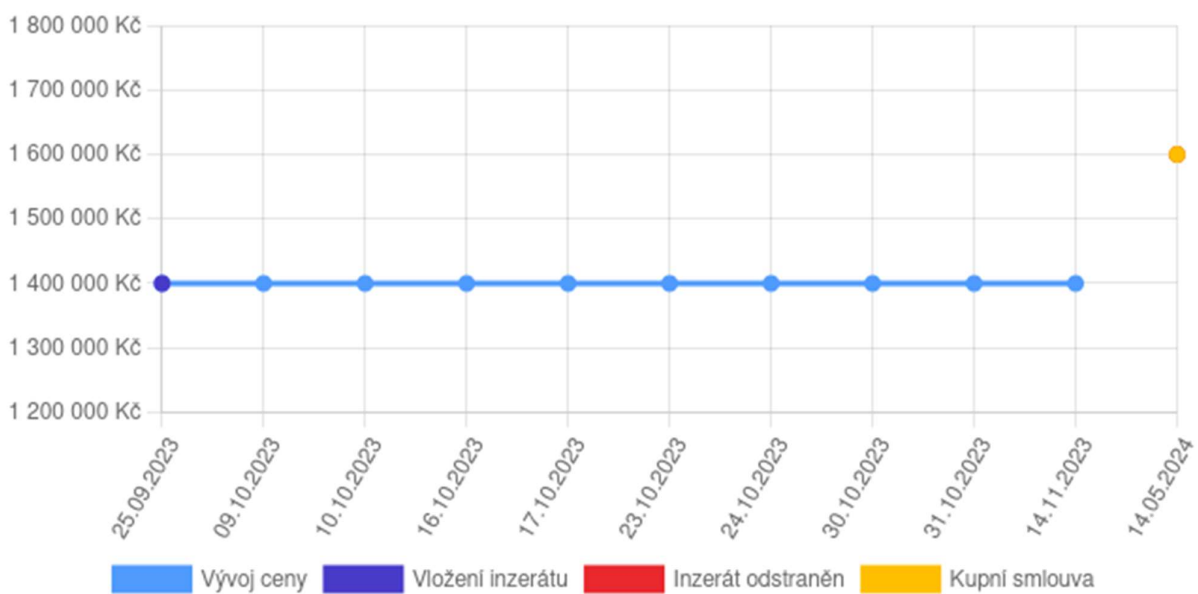
Lokalita	Sopotnice č.p. 142, okres Ústí nad Orlicí	Cena dle KS	1 600 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.05.2024	Číslo řízení	V-3890/2024-611
Poznámka k ceně	nejnižší podání	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	902 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Užitná plocha	120 m ²	Kanalizace	Jímka, Septik
Voda	Připojení ke studni		

V aukci nebyla dne 31.10.2023 tato nemovitost prodána, vyzýváme proto případné zájemce o koupi mimo aukci, aby učinili své nabídky. Nabídku učiňte nejpozději do 10ti dnů ode dne ukončení aukce, a to e-mailem anebo svoji nabídku zavolejte kontaktu uvedenému níže u této aukce. Vítěznou nabídku budeme kontaktovat. Tel. č. 608 166 106 paní Zuzana Halamová aukční specialista.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

