

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 058877/2023

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemků parc.č.st. 92/2, parc.č. 113/11, 113/12, součástí pozemku parc.č.st. 92/2 je stavba rodinného domu č.p. 76 v obci Studnice, okrese Náchod, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Řešetova Lhota, obec Studnice, okres Náchod, zapsáno na listu vlastnictví č. 356.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
		www.cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:	271/2023	

Zadavatel:	Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor
Adresa:	Veveří 125, 616 45 Brno

Číslo jednací:	137EX6483/23
-----------------------	--------------

OBVYKLÁ CENA	4 430 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 30

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 5.12.2023

Vyhotoveno: V Brně 7.12.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 356 pro k.ú. Řešetova Lhota ze dne 5.10.2023 a to k datu místního šetření, tj. k 5.12.2023.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení.

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.12.2023 za přítomnosti znalce. Nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 356, k.ú. Řešetova Lhota vyhotoveno dne 5.10.2023 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Řešetova Lhota vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 5.12.2023 (nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 5.12.2023.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Usnesení o jmenování znalce 137EX6483/23 ze dne 5.10.2023.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 356 ze dne 5.10.2023 pro k.ú. Řešetova Lhota vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby zákona exekučního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) *Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*

(2) *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.*

(3) *V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*

(4) *Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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 tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*

(5) *Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*

(6) *Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*

(7) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*

(8) *Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*

(9) *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejích ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejích ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin. Získána data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Královéhradecký, okres Náchod, obec Studnice, k.ú. Řešetova Lhota
Adresa nemovité věci: Řešetova Lhota 76, 549 48 Studnice

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je rodinný dům situovaný v obci Studnice, v její oddělené části Řešetova Lhota, v katastrálním území Řešetova Lhota, které je umístěno severovýchodním směrem od centrální části Studnice. Rodinný dům je umístěn ve svažitém terénu se zahradou u domu. Dům je řadový koncový, pravidelného půdorysného tvaru, pravděpodobně částečně podsklepený s jedním nadzemním podlažím a podkrovím pod sedlovou střechou. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází převážně rodinné domy, v docházkové vzdálenosti se nachází autobusová zastávka a dále potom centrální část obce Studnice s Obecním úřadem. Věci nemovité jsou tedy tvořeny rodinným domem č.p. 76 se všemi součástmi a příslušenstvím a pozemky parc.č.st. 92/2, parc.č. 113/11, 113/12.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiný
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

113/14 Obec Studnice
113/4 Hanušová Magdaléna, současný přístup k RD (bez právně ošetřeného přístupu)

Celkový popis nemovité věci

Popis rodinného domu č.p. 76

Jedná se o řadový koncový rodinný dům, pravidelného půdorysného tvaru, pravděpodobně s částečným podsklepením, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím pod sedlovou střechou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce se předpokládají betonové pravděpodobně s izolací proti zemní vlhkosti, svíslé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou rovné, krov je dřevěný, střecha je sedlová, krytina je ve standardním provedení, fasáda je strukturovaná, sokl je proveden, klempířské konstrukce jsou pozinkované. Okna jsou plastová, dveře jsou pravděpodobně dřevěné, vytápění se předpokládá ústřední, je provedeno napojení na elektroinstalaci, vodovod, kanalizaci a plyn dle informací z Katastru nemovitosti (RUIAN). Vnitřní hygienické vybavení a ostatní vybavení se předpokládá ve standardním provedení.

Dispoziční řešení:

Vzhledem k nepřístupnosti objektu se nepodařilo zjistit přesné dispoziční řešení.

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací je pravděpodobně původní rodinný dům stáří 50-70 let, rodinný dům je pravděpodobně po rekonstrukci a modernizacích v průběhu životnosti. Současný stavebně technický stav objektu se jeví jako průměrný, s běžnou údržbou (provedeno vizuální prohlídkou).

Příslušenství

Příslušenství rodinného domu nebylo zjištěno.

Popis pozemků

Jedná se o pozemky zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 356. Pozemek parc.č.st. 92/2 je zastavěn rodinným domem č.p. 76 s dvorní částí, pozemek parc.č. 113/12 tvoří svažitou zahradu u domu a pozemek parc.č. 113/11 tvoří částečně přístupovou komunikaci k RD (nevyužívanou) a částečně je využíván jako zahrada. Pozemky jsou svažité a rovinaté, částečně oplocené, s možností napojení na veškeré inženýrské sítě.

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků jsou:

Přístřešky

Jedná se o přístřešek na dřevo dřevěné konstrukce a přístřešek vedle rodinného domu sloužící pravděpodobně jako venkovní posezení, stavebně technický stav se jeví průměrný, údržba je na běžné úrovni (provedeno vizuální prohlídkou).

Venkovní úpravy:

Jedná se zejména o oplocení, zpevněné plochy, opěrné zídky a přípojky inženýrských sítí.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Komentář: Zákres rodinného domu v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti zjištěné při místním šetření.
Přístup přes pozemek parc.č. 113/4 není právně ošetřen (pravděpodobně takto využíváno historicky).
Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 356 ze dne 5.10.2023 pro k.ú. Řešetova Lhota v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: věcné břemeno společné zdi a věcné břemeno průchodu (obě věcná břemena zapsaná v oddíle B1 s oprávněním pro pozemek parc.č. 92/2), věcné břemeno společné zdi (věcné břemeno zapsáno v oddíle C s povinností k pozemku parc.č.st. 92/2) a zahájení exekuce (viz. LV č. 356, příloha znaleckého posudku).

Věcná břemena jsou zohledněna ve výsledné obvyklé ceně oceňovaných věcí nemovitých.

Na omezení uvedené na LV č. 356, tj. na zahájení exekuce není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě dostupných informací není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

Obsah tržního ocenění majetku**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Rodinný dům

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno společné zdi (v oddíle B1)

2.2. Věcné břemeno průchodu (v oddíle B1)

2.3. Věcné břemeno společné zdi (v oddíle C)

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně

uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití

kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy

možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny rodinných domů s porovnáním jako celku (vzhledem k nepřístupnosti rodinného domu).

Užitná plocha:	152,00 m ² (určeno odhadem ze zastavěné plochy RD, 95 m ² x 2 podlaží x 0,80 = 152,00 m ²)
Zastavěná plocha:	95,00 m ²
Plocha pozemku:	776,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost, tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup, tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient jiné

V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovité věci:


Název:	Rodinný dům
Lokalita:	Husova 299, Nové Město nad Metují, okres Náchod
Popis:	Prodej rodinného domu v centru Nového Města nad Metují s pozemkem o celkové výměře 381 m ² . Jedná se o přízemní dům s obytným podkrovím. Dispozičně je řešeno přízemí: vstupní veranda, koupelna, kuchyně propojená s obývacím pokojem, pokoj využívaný jako ložnice. V zadní části nemovitosti schody do podkroví a samostatné WC, také se zde nachází zadní vchod na zahradu. Podkrovní prostory řešeny dvěma pokoji a vstupní prostornou chodbou, zadní pokoj je se skosenou střechou, druhý pokoj cca o stejné ploše může být také ihned využit k bydlení. Topení zajištěno elektrickými akumulacími kamny a krbovými kamny. V koupelně a na WC elektrický žebřík. Koupelna a WC je kompletně po rekonstrukci, taktéž kuchyně. Na dům v zadní části navazuje zahrada, mezi domem a zahradou jsou zděné prostory s garáží. Po odstranění těchto kůlniček by vznikl krásný prostor využitelný pro postavení pergoly, nebo bazénu atd., prodej 15.8.2023
Podlaží:	1.NP/Podkroví
Dispozice:	4+kk
Typ stavby:	zděná
Pozemek:	381,00 m ²
Užitná plocha:	140,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (08/2023)	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00
K3 Poloha - lepší poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení - o něco horší vybavení, předpoklad	1,05
K5 Celkový stav - o něco horší celkový stav, předpoklad	1,05



K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,02	Zdroj: valuo.cz, KN, V-4343/2023-605
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - příslušenství, garáž	0,98	
Cena k 08/2023	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
3 800 000 Kč	1,08	4 104 000 Kč

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	Podzámčí 707, Náchod, okres Náchod	
Popis:	Dobrý den, nabízím Vám k prodeji velmi zachovalou rodinnou vilu v klidné a žádané lokalitě Náchoda, v ulici Podzámčí. Nemovitost o užitné ploše cca 160 m ² dispozičně nabízí 5 plnohodnotných obytných místností, kuchyni, vstupní chodbu, dvě toalety a koupelnu, dále pak možnost rozšíření o další obytné místnosti v půdních prostorech domu. V suterénu domu pak nejdeme veškeré technické zázemí, sklepní prostory a uhelnu. Vytápění domu je zajištěno dálkově z teplárny. K dispozici je obecní vodovod i kanalizace. Za domem nalezneme vkusně řešenou zahradu o ploše cca 350 m ² se skleníkem, zděnou garáží i kůlnou. Celková velikost pozemku je 486 m ² . Jedná se o nebyvale zachovalou nemovitost, původně postavenou již v roce 1926 na krásném klidném místě nedaleko přírody. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost (škola, školka, lékař, obchody, koupaliště, les). Do centra města je možné dojít po 5-ti minutách chůze, prodej 12.7.2023	
Podlaží:	1.PP/1.NP/Podkroví	
Dispozice:	5+1	
Typ stavby:	zděná	
Pozemek:	486,00 m ²	
Užitná plocha:	160,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (07/2023)	1,00	 <p>Zdroj: valuo.cz, KN, V-3751/2023-602</p> <p>Upravená cena 4 730 000 Kč</p>
K2 Velikosti objektu - o něco větší velikost	1,02	
K3 Poloha - lepší poloha	0,98	
K4 Provedení a vybavení - horší vybavení, předpoklad	1,05	
K5 Celkový stav - horší celkový stav, předpoklad	1,05	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,02	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - příslušenství, garáž	0,98	
Cena k 07/2023	Celkový koeficient K_c	
4 300 000 Kč	1,10	

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	Pod Montací, Náchod, okres Náchod	
Popis:	Rádi bychom vám exkluzivně nabídli rodinný dům ve velmi žádané lokalitě Pod Montací v Náchodě. Nemovitost s užitnou plochou cca 150 m ² nabízí 5 pokojů, 1 prostornou kuchyň v přízemí a 1 malou v 1.patře., 1 koupelnu s vanou a umyvadlem, 1 sprchový kout, 2x WC a praktický špazj pro uskladnění potravin. Dům je zčásti podsklepený a s půdou. Vytápění je řešeno krbovými kamny s výměníkem a plynem. Vodovod zde je obecní a obecní kanalizace. U domu je funkční studna. Na pozemku u domu je také garáž pro jedno vozidlo a zahrada, na které se nachází kurník a tím se nabízí možnosti chovu drobného zvířectva. Zahrada je oplocena a brankou v zadní části pozemku je možné vejít přímo do lesa a okolní přírody. Ve městě jste odsud do pěti minut pěší chůze. Pro prohlídku tohoto rodinného domu mě neváhejte kontaktovat a těším se na vás, prodej 25.4.2023	
Podlaží:	1.PP/1.NP/2.NP	
Dispozice:	5+2	
Typ stavby:	zděná	
Pozemek:	565,00 m ²	
Užitná plocha:	150,00 m ²	

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (04/2023)	1,00	
K2 Velikosti objektu - o něco větší velikost	1,02	
K3 Poloha - o něco lepší poloha	0,98	
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení, předpoklad	1,00	
K5 Celkový stav - obdobný celkový stav, předpoklad	1,00	
K6 Vliv pozemku - o něco menší pozemek	1,02	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - příslušenství, garáž	0,98	
Cena k 04/2023	Celkový koeficient Kc	Zdroj: valuo.cz, KN, V-2160/2023-605
4 400 000 Kč	1,00	Upravená cena
		4 400 000 Kč

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 4 104 000,- až 4 730 000,- Kč, průměrnou hodnotou je 4 411 333,- Kč. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná na 4 411 333,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	4 104 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 411 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 730 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	4 411 333 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	4 411 333,00
VB společné zdi (v oddíle B1)	+ 10 000,00
=	4 421 333,00
VB průchodu (v oddíle B1)	+ 10 000,00
=	4 431 333,00
VB společné zdi (v oddíle C)	- 10 000,00
=	4 421 333,00
Výsledná porovnávací hodnota	4 421 333 Kč

2. Věcná břemena**2.1. Věcné břemeno společné zdi (v oddíle B1)****Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

2.2. Věcné břemeno průchodu (v oddíle B1)**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč

2.3. Věcné břemeno společné zdi (v oddíle C)

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům 4 411 333,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno společné zdi (v oddíle B1) 10 000,- Kč

2.2. Věcné břemeno průchodu (v oddíle B1) 10 000,- Kč

2.3. Věcné břemeno společné zdi (v oddíle C) -10 000,- Kč

Věcná břemena - celkem: **20 000,- Kč**

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení

4 410 000 Kč

Věcné břemeno

20 000 Kč

Silné stránky

- lokalita vhodná k bydlení i rekreaci
- dostatečné pozemkové zázemí
- dobrá dostupnost do okresního města a na rychlostní komunikaci

Slabé stránky

- přístup přes pozemek parc.č. 113/4 není právně ošetřen
- svažitá zahrada
- větší docházkové vzdálenosti

Obvyklá cena

4 430 000 Kč

slovy: Čtyřimilionyčtyřistatřicet tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání jako celku (vzhledem k nepřístupnosti objektu). Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v nedalekém okolí (okres Náchod). Jedná se o rodinný dům v průměrném stavebně technickém stavu s běžnou údržbou (provedeno vizuální prohlídkou), s dostatečným pozemkovým zázemím, s dobrou dostupností do okresního města a napojením na rychlostní komunikaci. Obdobné rodinné domy se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 356 pro k.ú. Řešetova Lhota ze dne 5.10.2023 a to k datu místního šetření, tj. k 5.12.2023.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití objektu, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

obvyklou cenu věcí nemovitých - pozemků parc.č.st. 92/2, parc.č. 113/11, 113/12, součástí pozemku parc.č.st. 92/2 je stavba rodinného domu č.p. 76 v obci Studnice, okrese Náchod, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Řešetova Lhota, obec Studnice, okres Náchod, zapsáno na listu vlastnictví č. 356, vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Náchod podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 5.12.2023 bez zatížení věcnými břemeny (zapsanými v oddíle B1 a C LV č. 356), po zaokrouhlení na 4.410.000,- Kč (slovy: čtyřimilionyčtyřistadesettisíc korun českých).

Obvyklou cenu věcí nemovitých - pozemků parc.č.st. 92/2, parc.č. 113/11, 113/12, součástí pozemku parc.č.st. 92/2 je stavba rodinného domu č.p. 76 v obci Studnice, okrese Náchod, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Řešetova Lhota, obec Studnice, okres Náchod, zapsáno na listu vlastnictví č. 356, vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Náchod podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 5.12.2023 se zatížením věcnými břemeny (zapsanými v oddíle B1 a C LV č. 356), po zaokrouhlení na 4.430.000,- Kč (slovy: čtyřimilionyčtyřistatřicettisíc korun českých).

Zjištěná závada s nemovitými věcmi spojená spočívající ve věcném břemeni společné zdi (zapsáno v oddíle B1) s oprávněním pro pozemek parc.č.st. 92/2 činí 10.000,- Kč (slovy: desettisíc korun českých).

Zjištěná závada s nemovitými věcmi spojená spočívající ve věcném břemeni průchodu (zapsáno v oddíle B1) s oprávněním pro pozemek parc.č.st. 92/2 činí 10.000,- Kč (slovy: desettisíc korun českých).

Zjištěná závada s nemovitými věcmi spojená spočívající ve věcném břemeni společné zdi (zapsáno v oddíle C) s povinností k pozemku parc.č.st. 92/2 činí 10.000,- Kč (slovy: desettisíc korun českých).

Obvyklá cena**4 430 000 Kč**

slovy: Čtyřmilionyčtyřistatřicettisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020 v návaznosti na celosvětovou pandemii covid -19, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, si vyžadují časem odpovídající korekce jako je i energetická krize související s válkou na Ukrajině v počátku roku 2022. Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí.	3
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Smlouva o věcném břemeni.	3
Srovnatelné objekty.	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Náhrada nákladů znalce byla sjednána dle zákona č. 254/2019 Sb, ve znění vyhlášky č. 504/2020Sb., znalečné účtuji dokladem č. faktura 136/2023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 058877/2023.

V Brně 7.12.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.7.

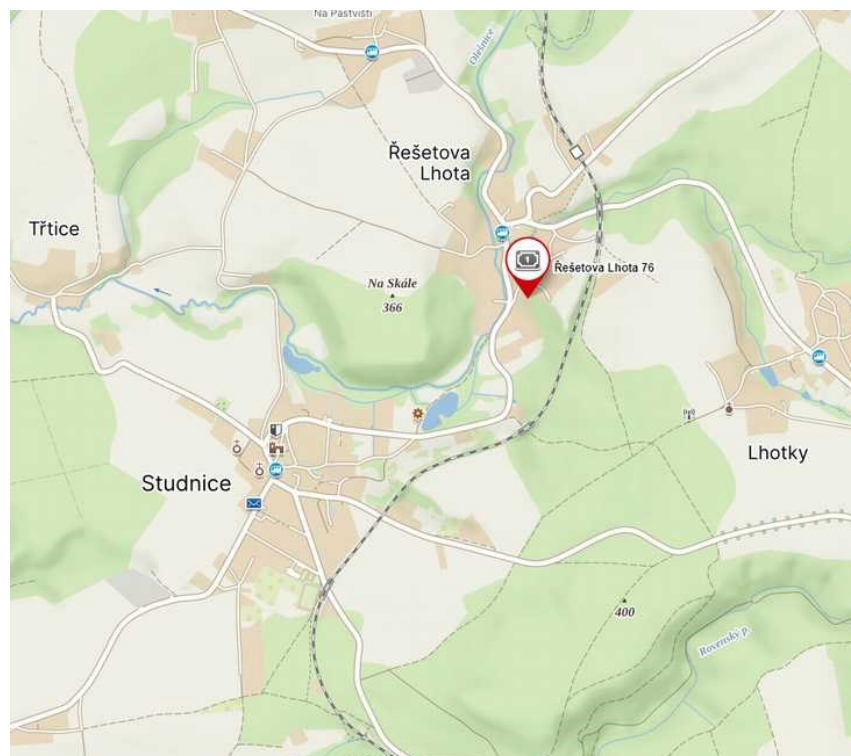
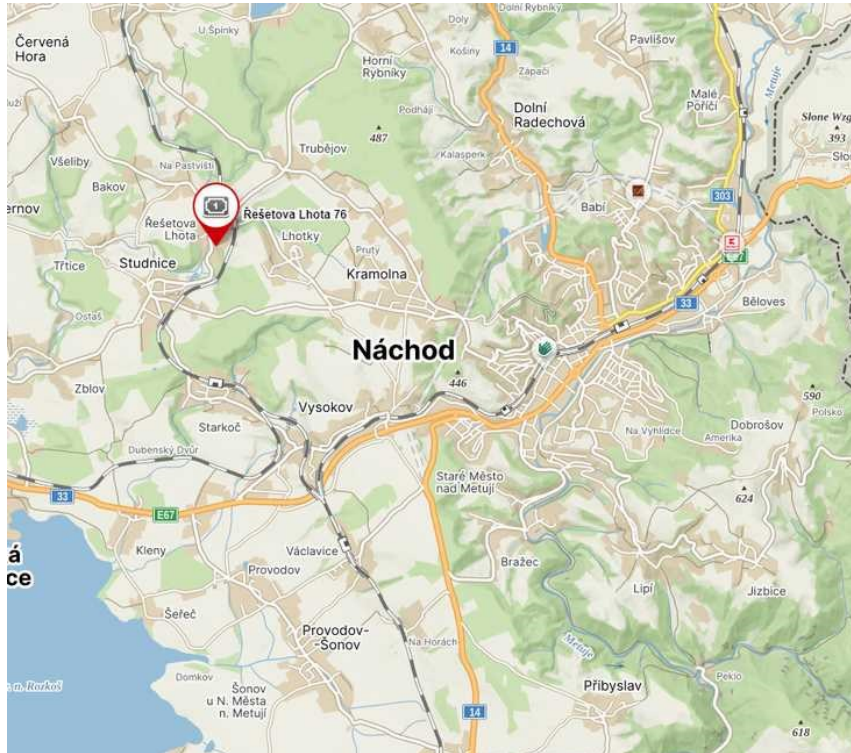
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 058877/2023

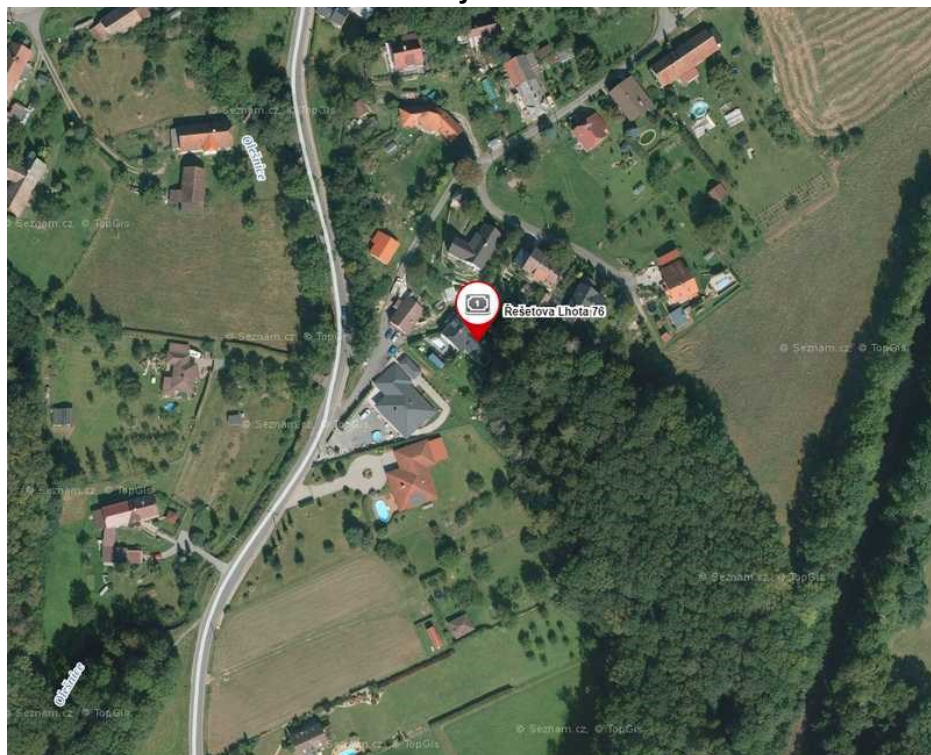
počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí.	3
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Smlouva o věcném břemeni.	3
Srovnatelné objekty.	3

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace k RD



Přístup k RD po pozemku parc.č. 113/11
(nevyužívaný)



Pohled na RD ze zahrady



Pohled na RD ze zahrady



Zahrada parc.č. 113/12 pod RD



Zahrada parc.č. 113/12 pod RD



Přístup k RD přes pozemek parc.č. 113/4 (bez právního zajištění)



Přístup k RD přes pozemek parc.č. 92/1 (ošetřeno věcným břemenem)



Vstup do RD s označením č.p.



Přístřešek na dřevo

LV č. 356

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 05.10.2023 13:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 6483/23 pro JUDr. Petr Kocián

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 574481 Studnice
 Kat.území: 758531 Řešetova Lhota List vlastnictví: 356
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Prokop Ondřej, Kostelecká 1821, 54701 Náchod		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	92/2	215	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Řešetova Lhota, č.p. 76, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 92/2					
	113/11	241	zahrada		zemědělský půdní fond
	113/12	320	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

společné zdi

Oprávnění pro

Parcela: St. 92/2

Povinnost k

Parcela: St. 92/1

Listina Usnesení soudu číslo deníku 1547/1963.

POLVZ:7/1974

Z-12200007/1974-605

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

průchodu

Oprávnění pro

Parcela: St. 92/2

Povinnost k

Parcela: St. 92/1

Listina Usnesení soudu číslo deníku 1547/1963.

POLVZ:7/1974

Z-12200007/1974-605

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

společné zdi

Oprávnění pro

Parcela: St. 92/1

Povinnost k

Parcela: St. 92/2

Listina Usnesení soudu číslo deníku 1547/1963.

POLVZ:7/1974

Z-12200007/1974-605

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.10.2023 13:55:02

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 574481 Studnice
Kat.území: 758531 Řešetova Lhota List vlastnictví: 356
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Prokop Ondřej, Kostelecká 1821, 54701 Náchod, RČ/IČO:
[REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX 03850/23-004 ze dne 14.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2023 21:01:59. Zápis proveden dne 21.07.2023; uloženo na prac. Praha

Z-31816/2023-101

*Související zápisy***Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

Parcela: St. 92/2, Parcela: 113/11, Parcela: 113/12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 3 091 EX 03850/23-017 ze dne 24.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2023 21:00:31. Zápis proveden dne 26.07.2023; uloženo na prac. Náchod

Z-2844/2023-605

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Petr Kocián, Exekutorský úřad Brno-venkov, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Prokop Ondřej, Kostelecká 1821, 54701 Náchod, RČ/IČO:
[REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Brno-venkov 137Ex 6483/23-12 ze dne 13.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2023 16:31:28. Zápis proveden dne 24.07.2023; uloženo na prac. Náchod

Z-2807/2023-605

*Související zápisy***Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

Parcela: St. 92/2, Parcela: 113/11, Parcela: 113/12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov 137Ex 6483/23-21 ze dne 20.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2023 16:31:19. Zápis proveden dne 24.07.2023; uloženo na prac. Náchod

Z-2808/2023-605

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*Listina*

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.10.2023 13:55:02

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 574481 Studnice
Kat.území: 758531 Řešetova Lhota List vlastnictví: 356
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- o Smlouva darovací ze dne 25.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2019 16:41:30. Zápis proveden dne 19.03.2019.

Pro: Prokop Ondřej, Kostelecká 1821, 54701 Náchod

V-1161/2019-605

RČ/IČO

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
113/11	74742	241
113/12	74742	320

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.**

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.10.2023 14:00:21

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/>.



Dodejka

Misto př **R** 664 48 Moravany u Brna
 Doporučené
 Rozsáhlé
 Čistá pošta
 RR 64327604 9 CZ

Ing. Tomáš Chalupa
 ceny a odhady nemovitostí
 Nebovídy 191, 664 48
 IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552

Adresát:

DOPORUČENĚ DO VLASTNÍCH RUKOU
 VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA
 NEVKLÁDAT DO SCHRÁNKY

Prohlášení doručujícího orgánu:
 Zásilka byla dodána dne minut
 v hodin minut
 Protože adresát nebyl zastižen, byla zásilka uložena
 a připravena k vyzvednutí dne
 a adresátu byla zanechána výzva, aby si zásilku vyzvedl.
 Jméno a příjmení doručovatele.....

rašítko
 podpis doručovatele.....

Odeslaná zásilka byla vyzvednuta dne
 v hodin minut
 Protože si adresát zásilku nevyzvedl v úložní době, byla
 vložena do domovní schránky nebo byla dodána jiným
 způsobem dohodnutým s adresátem dne

Jméno a příjmení vydávající osoby / doručovatele.....

Odesílatel: Ing. Tomáš Chalupa
 ceny a odhady nemovitostí
 Nebovídy 191, 664 48
 IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552

DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU
 VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA
 NEVKLÁDAT DO SCHRÁNKY
 Cj: 157 Ex 6483123

Adresát:
 OUDŘEJ PROKOP
 KOSTELECKÁ 1821
 547 01 NÁCHOD
 zpět

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala.....
 Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi.....

66448 Moravany u Brna
 RR 643276049CZ
 0,013kg 95,00
 11.10.23 291 866
 D,UX,NS, EK, DE
 ... vyzvednutí českých republik



Irena Ptáčková 76.10
 29.1

Prohlášení doručujícího orgánu:

Protože jste si zásilku v úložní době 10 dnů na poště
 nevyzvedli, byla vložena do vaší domovní schránky,
 poštovní přihrádky, apod.

a tím doručena dne.....

Jméno a příjmení doručovatele.....

.....
 podpis doručovatele

ZPĚT
 Zásilka byla vrácena z důvodu
 oznámeného křížem

nepřijato
 nevyzvednuto
 odstěhoval se
 na uvedenou adresu neznámý
 adresa nedostatečná
 Jiný důvod
 ANO NE

© Helma
 U Pekařky 5
 180 00 Praha
 tel: 283 840 1

Smlouva o věcném břemeni

Státní notářství v Náchodě

Středisko geodézie zde - s identif,

/rozh.je v práv.moci/

D 850/173-15

Rozhodnutí.

Podepsané státní notářství po projednání

p o t v r z u j e ,

že z dědictví po Karlu M ě d í l k o v í , účetním v důchodu,
bytem Studnice - Řešetova Lhota čp. 62, zemř.

n a b y l i

podle dohody o vypořádání dědictví mezi dědici sjednané a roz-
hodnutím zdejšího státního notářství z dnešního dne schválené;I. manželka zůst. Jarmila M ě d í l k o v á , nar. [redacted]
dělnice n.p. Rubena, bytem Studnice - Řešetova Lhota čp.62;pouze polovinu hodnoty do bezpodílového spoluvlastnictví
náležící: hotovosti, starého zařízení bytu, televizoru,
a staré elektr. ledničky - t.j. 2.400,- Kčs,II. Syn zůst. Luboš M ě d í l e k , nar. [redacted], zedník
t.č. v zákł. vojenské službě VÚ 9983/Y v Jaroměři, trvale
bytem u matky, Jarmily M ě d í l k o v é v Řešetově Lhotě čp. 62;polovinu dosud zůstaviteli náležejících nemovitostí, zapsa-
nýcha) ve vložce č. 62 poz. knihy pro kat. území Řešetova Lhota -
- t.j. stav.parc. 92/1 se stavením čp. 62 a poz.parc. 113/10
zahradu v hodnotě Kčs 43.491,- (za polovinu),b) polovinu nemovitostí, zapsaných v evidenci nemovitostí
u střediska geodézie v Náchodě ve vlastnickém listu č. 60
pro obec Studnice, t.j. v osobním užívání - poz.parc. 113/4
zahradu v hodnotě Kčs 240,-,

který se opět zavázal sám hradit pasíva dědictví.

Podle tohoto rozhodnutí budiž v evidenci nemovitostí u střediska geodézie v Náchodě vyznačeno ve vlastnickém listu č. 60 pro obec Studnice, že do společného užívání zahrady parc. č. 113/4 na místo Karla M ě d í l k a nastupuje jeho syn Luboš M ě d í l e k , (generálie shora ve výřku) a dále buďtež do tohoto vlastnického listu připsány nemovitosti shora ve výřku uvedené, dosud zapsané ve vložce č. 62 poz. kn. pro Řešetovu Lhotu, v němž budiž vyznačeno, že vlastníkem poloviny těchto nemovitostí se podle tohoto rozhodnutí stává syn zůst. Luboš M ě d í l e k , zatímco spoluvlastníci druhé poloviny je manželka zůst. Jarmila M ě d í l k o v á , podle kupní smlouvy z 13. 6. 1963 - NZ 433/63 (č.d. 1547/1963).

V části C tohoto vlastnického listu budiž vyznačeno, že se z vložky č. 62 poz. kn. pro kat.ú. Řešetova Lhota přenáší zápis pod pol. C/18:

Podle smlouvy kupní z 13. 6. 1973-MZ 433/63-č.d. 1547/63
vložena jsou věcná břemena:

- a) věcné břemeno společné zdi s každým vlastníkem stav.parc.
č. 92/2
- b) věcné břemeno průchodu po stav. parc. č. 92/1 pro dočasného
vlastníka stav.parc. č. 92/2

V části D Lv budiž vyznačeno podle téže listiny věcné břemeno
společné zdi se stav.parc. č. 92/2.

Vložka č. 62 poz. kn. pro k.t.úz. Řešetova Lhota budiž uzavřen

O d ů v o d n ě n í .

Zůstavitel nezanechal závěť, nastalo proto dědění ze zákona
a jako dědicové I. skup. přicházejí v úvahu - rovným dílem,
t.j. každý jednou třetinou - manželka zůst. Jarmila Kědilková,
roz. Lepšáková a děti Jarmila Toldeová a Luboš Mědílek, kteří
dědictví odmítli a jsou způsobilí dědit.

Dědicové sjednali pak dohodu o vypořádání dědictví, podle
které dcera zůst. Jarmila Toldeová na svém zákonném podílu
ničeho nežádala, manželka zůstavitele kromě poloviny hodno-
ty bezpodílového spoluvlastnictví rovněž ničeho nežádala více
a polovinu dosud zůstaviteli náležejících nemovitostí převzal
syn zůst. Luboš Mědílek, t.j. sjednali dohodu o vypořádání
dědictví obsahu vpředu ve výroku uvedeného, která neodporovala
zákonu ani jinému zájmu společnosti, a proto ji podepsané státní
notářství podle ust. §§ 39/2 not.ř. č. 95/1963 Sb. a § 482 obč.
zák. č. 40/64 Sb. schválilo a po právní moci rozhodnutí o schvá-
lení dohody se podle ní potvrzuje nabytí dědictví.

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15 dnů ode dne
jeho doručení u podepsaného státního notářství buď písemně nebo
ústně do protokolu.



Státní notářství v Náchodě
dne 8. 10. 1973

JOSEF MIKES

not. veřejn.
[Handwritten signature]

Národní instituce pro zeměměřičství
(organizace)

880/73

v Náchodě dne 25.6.73 19...

Středisku geodézie

Náchodě.

Identifikace parcel

Žádáme o oznámení podkladů pro zápis v evidenci nemovitosti porovnáním stavu pozemkové knihy

evidence nemovitostí

A Stav podle pozemkové knihy - listiny					B Stav v evidenci nemovitosti								
Kat. území	Knih. vložka	Parcelní číslo	Druh pozemku (kultura)	Výměra			Parcelní číslo	Druh pozemku (kultura)	Výměra			Uživatel	
				ha	a	m²			ha	a	m²	Čís. ev. l.	Jméno - název
Řešetová		čn. 62											
č. 62		st. 92/1		314			92/1	č. 62	299			5114	Uživatel Karel
		113/10 zahr.		739			113/10 zahr.		222			5114	Uživatel
													č. 62
													220 - 205
													207 - 208 - 67 - 207
													214. 6. 68
													17. 7. 74



Kaci provedl:

Razítko SG

6. 73 Kuchařka
tisk podpis pracovníka

GEODÉZIE n. p. Pardubice
Středisko geodézie
NÁCHOD

v zast. Hyštil
vedoucí střediska

Ukážka: Vyhotovuje se dvojmo, originál si ponechá SG, průpis vrátí organizaci.

8.23 - 1966

Vytiskla Kartografie n. p. Praha

Srovnatelné objekty

Prodej domu

140 m²

Zdroj: veřejná nabídka na Internetu

Adresa

Husova 299, 54901 Nové Město nad Metují



Detail nabídky

#1038507



Typ nemovitosti:	dům
Podlahová plocha:	140 m ²
Dispozice:	
Plocha pozemku:	272 m ²
Celkem podlaží:	

Příslušenství:	Nic
Stav:	průměrný
GPS:	50.352954720452, 16.151237681201
Zadáno v:	15.08.2023
Číslo vkladu:	V-4343/2023-605

Popis nemovitosti

Prodej rodinného domu v centru Nového Města nad Metují s pozemkem o celkové výměře 381 m². Jedná se o přízemní dům s obytným podkrovím. Dispozičně je řešeno přízemí: vstupní veranda, koupelna, kuchyně propojená s obývacím pokojem, pokoj využívaný jako ložnice. V zadní části nemovitosti schody do podkroví a samostatné WC, také se zde nachází zadní vchod na zahradu. Podkrovní prostory řešeny dvěma pokoji a vstupní prostornou chodbou, zadní pokoj je se skosenou střešou, druhý pokoj cca o stejné ploše může být také ihned využit k bydlení. Topení zajištěno elektrickými akumulacími kamny a krbovými kamny. V koupelně a na WC elektrický žebřík. Koupelna a WC je kompletně po rekonstrukci, taktéž kuchyně. Na dům v zadní části navazuje zahrada, mezi domem a zahradou jsou zděné prostory s garáží. Po odstranění těchto kůlniček by vznikl krásný prostor využitelný pro postavení pergoly, nebo bazénu atd. Financování zajistíme. Pro více informací volejte makléři.

Prodej domu

160 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Podzámčí 707, 54701 Náchod

**Detail nabídky**

#1150572

**Typ nemovitosti:**

dům

Příslušenství:

Nic

Podlahová plocha:160 m²**Stav:**

před rekonstrukcí

Dispozice:**GPS:**

50.420239999082, 16.165048092298

Plocha pozemku:491 m²**Zadáno v:**

12.07.2023

Celkem podlaží:**Číslo vkladu:**

V-3751/2023-605

Popis nemovitosti

Dobrý den, nabízím Vám k prodeji velmi zachovalou rodinnou vilu v klidné a žádané lokalitě Náchoda, v ulici Podzámčí. Nemovitost o užitné ploše cca 160 m² dispozičně nabízí 5 plnohodnotných obytných místností, kuchyni, vstupní chodbu, dvě toalety a koupelnu, dále pak možnost rozšíření o další obytné místnosti v půdních prostorech domu. V suterénu domu pak najdeme veškeré technické zázemí, sklepní prostory a uheľnu. Vytápění domu je zajištěno dálkově z teplárny. K dispozici je obecní vodovod i kanalizace. Za domem nalezneme vkusně řešenou zahradu o ploše cca 350 m² se skleníkem, zděnou garáží i kůlnou. Celková velikost pozemku je 491 m². Jedná se o nebyvale zachovalou nemovitost, původně postavenou již v roce 1926 na krásném klidném místě nedaleko přírody. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost (škola, školka, lékař, obchody, koupaliště, les). Do centra města je možné dojet po 5-ti minutách chůze. Rád Vás domem provedu.

Prodej domu

150 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa:

Pod Montací 694, 54701 Náchod

**Detail nabídky**

#1275756

**Typ nemovitosti:**

dům

Příslušenství:

Nic

Podlahová plocha:150 m²**Stav:**

průměrný

Dispozice:**GPS:**

50.412954883013, 16.17548766531

Plocha pozemku:565 m²**Zadáno v:**

25.04.2023

Celkem podlaží:**Číslo vkladu:**

V-2160/2023-605

Popis nemovitosti

REZERVACE! Radi bychom vám exkluzivně nabídli rodinný dům ve velmi žádané lokalitě Pod Montací v Náchodě. Nemovitost s užitnou plochou cca 150 m² nabízí 5 pokojů, 1 prostornou kuchyň v přízemí a 1 malou v 1.patře, 1 koupelnu s vanou a umyvadlem, 1 sprchový kout, 2x WC a praktický špajz pro uskladnění potravin. Dům je zčásti podsklepený a s půdou. Vytápění je řešeno křbovými kamny s výměníkem a plynem. Vodovod zde je obecní a obecní kanalizace. U domu je funkční studna. Na pozemku u domu je také garáž pro jedno vozidlo a zahrada, na které se nachází kurník a tím se nabízí možnost chovu drobného zvířectva. Zahrada je oplocena a brankou v zadní části pozemku je možné vejít přímo do lesa a okolní přírody. Ve městě jste odsud do pěti minut pěší chůze. Pro prohlídku tohoto rodinného domu mě nváhejte kontaktovat a těším se na vás.