

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 1736 – 466 / 2012**

dle Usnesení č.j. 129 EX 2245/12-20

<b>Objednavatel:</b>	<b>Exekutorský úřad Chrudim</b>
Sídlo:	Mgr. Petr Jaroš, soudní exekutor
IČ:	Škroupova 150, 537 01 Chrudim 75066874
<b>Zhotovitel:</b>	<b>Odhadci a znalci CZ, s.r.o.</b>
Sídlo:	Přemyslova 38/1285
IČ:	500 08 Hradec Králové 2630 2047
mail:	Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 26398. Znalecký ústav je zapsán do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. info@znalci-cr.cz
<b>Účel posudku:</b>	Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení č.j. 129 EX 2245/12-20 vydaného Soudním exekutorem Mgr. Petrem Jarošem, dne 17.08.2012.
<b>Posudek obsahuje:</b>	29 stran včetně příloh
<b>Posudek se předává:</b>	v jednom vyhotovení
<b>Výtisk číslo:</b>	1
<b>Zpracováno:</b>	11.10.2012

<b>Obsah posudku</b>	<b>strana</b>
<b>A NÁLEZ.....</b>	<b>3</b>
1 Úkol a předmět ocenění .....	3
2 Místní šetření .....	3
3 Den ocenění .....	3
4 Podklady .....	3
5 Uznávané metody ocenění .....	4
<b>B POSUDEK .....</b>	<b>8</b>
1 Aplikovaná metoda ocenění.....	8
2 Ocenění .....	9
<b>C REKAPITULACE .....</b>	<b>17</b>
<b>D ZNALECKÁ DOLOŽKA.....</b>	<b>17</b>
<b>E PŘÍLOHY .....</b>	<b>18</b>

## **A NÁLEZ**

### **1 ÚKOL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ**

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti objednavatele posudku. Úkolem zhotovitele je dle Usnesení č.j. 129 EX 2245/12-20:

- stanovit obvyklou cenu nemovitostí a jejich příslušenství,
- stanovit cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených.

Jedná se o ocenění budovy bydlení č.p. 20, část obce Kostelecké Horky, stojící na pozemku parc.č. St. 8/1 a pozemku parc.č. St. 8/1, k.ú. Kostelecké Horky, obec Kostelecké Horky, zapsáno na LV č. 17 vedeného KÚ pro Královéhradecký kraj, KP Rychnov nad Kněžnou.

Předmět ocenění:

Hlavní stavba:

budova bydlení č.p. 17 (rodinný dům) Příslušenství:

vedlejší stavba: dřevěná kůlna

venkovní úpravy: oplocení vč. podezdívky, vjezdová brána a branka, zpevněné plochy, přípojky inž. sítí

Pozemek parc.č. St. 8/1 a trvalé porosty

Technický popis stavebních objektů, jejich konstrukčního provedení a technického vybavení je detailně proveden níže v části B - Posudek.

### **2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ**

Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 19.09.2012 bez přítomnosti vlastníka nemovitosti. Povinný písemnou výzvu k účasti na místním šetření nepřevzal. Šetření tak mohlo být provedeno pouze z venku z veřejně přístupných míst.

### **3 DEN OCENĚNÍ**

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 10.10.2012, což je den ocenění.

### **4 PODKLADY**

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 17, k.ú. Kostelecké Horky, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 17.08.2012
- Snímek katastrální mapy
- Usnesení č.j. 129 EX 2245/12-20
- barevná fotodokumentace
- informace získané při místním šetření
- záznam z prohlídky a zaměření nemovitosti
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011
- vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky 387/2011 Sb.
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Soudní inženýrství, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 1997
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. - Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008

- Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
- Zbyněk Zazvonil - Výnosová hodnota nemovitostí, Ceduk 2004
- Zbyněk Zazvonil - Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress 2006
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2012
- odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydávaný Českou komorou odhadců majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1; ročníky 2003 až 2012
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Financování developerských projektů (2009)
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Trend Report 2006, 2008, 2010

## 5 UZNÁVANÉ METODY OCENĚNÍ

### 5.1 Metoda nákladová

Metoda nákladová je založena na principu pojetí náhrady. Vychází z předpokladu, že hodnota aktiv (nemovitostí) nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Jednotková cena se získá nejčastěji srovnáním s již realizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny (např. z Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku, vydáváno pololetně – ÚRS Praha nebo Báze technicko-hospodářských ukazatelů stavebních objektů PORINGS, s.r.o. (reprezentativní vzorek cca 1200 objektů). Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Je-li výchozí hodnota vztahena k jiné cenové úrovni než je cenová úroveň k datu ocenění, je nutno tuto hodnotu upravit pomocí tzv. Stavebního indexu, který je vyčíslen Českým statistickým úřadem. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky 387/2011 Sb.

### 5.2 Metoda výnosová

Fundamentálním principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Na principu očekávání nejsou prognózovány pouze budoucí výnosy a jejich časový vývoj, ale i volba kapitalizačních měr, které implicitně odrážejí stupeň jejich očekávané pravděpodobnosti, spolehlivosti a stability.

Fundamentální vzorec výnosové metody:  $V_H = \frac{V}{i}$  [Kč]

kde:  $V_H$  ... hledaná výnosová hodnota nemovitosti  
 $V$  ... čisté příjmy z nemovitosti  
 $i$  ... míra kapitalizace

Anticipovaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu, popřípadě jde-li o nemovitost v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze aplikovat výnos

dosažitelný. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o obhospodařovací náklady související nemovitostí.

Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace (*Yield Capitalization*), která je procesem vycházejícím z exaktních principů složeného úročení jakožto jedné z disciplin finanční matematiky. Délka uvažovaného časového úseku (*Projection Period*) odpovídá většinou intervalu několika roků, během nichž jsou trendy ve vývoji výše výnosů ještě objektivně předpověditelné. Konkrétní délka zvoleného pásma není v odborné literatuře nijak limitována, zpravidla se užívá interval 5 - 15 let. Kratší interval je spíše výjimečný, neboť zmenšování pásma směřuje k přímé (nikoliv výnosové) kapitalizaci. V závěru zvoleného úseku se obvykle uvažuje s reverzním výnosem simulujícím např. výnos z prodeje.

Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z dosaženého (popřípadě jde-li o nemovitost v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze použít výnos dosažitelný) ročního nájemného. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady na *provoz* nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Některé metodiky odpočítávají i *neprovozní* náklady (zejména odpisy). Domníváme se (spolu s odbornou veřejností zejména v bankovním a investičním sektoru), že tato kategorie nákladů nemá své opodstatnění. Zřejmou výhodou metodik výpočtu bez neprovozních nákladů je odpověď na otázku investora, za jak dlouhý časový úsek bude počáteční investice do pořízení nemovitosti návratná.

Základní vztah pro výpočet časového úseku návratnosti počáteční investice:

$$\text{Návratnost [roky]} = \text{počáteční investice [Kč]} / \text{roční čistý zisk z pronájmu [Kč/rok]}$$

V německy hovořících zemích je obvykle používána metoda „časově omezené renty“:

$$VHN = \check{C}V \times \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} + \frac{HP}{q^n}$$

kde:  $\check{C}V$  ... každoroční čisté příjmy z nemovitosti,  
 $q = 1 + i$ , kdy  $i$  = míra kapitalizace,  
 $n$  ... zbývající doba užití nemovitosti (myšleno zejména ekonomická a morální životnost),  
 $HP$  ... hodnota pozemku.

Velice důležitým bodem při stanovení výnosové hodnoty nemovitostí je stanovení diskontní míry. Míra, kterou se kapitalizují budoucí příjmy (*Yield Rate*), má na výnosovou hodnotu investice (nemovitosti) zásadní vliv. Stanovení míry kapitalizace se obvykle děje dvěma způsoby:

1) míra výnosnosti odhadnutá na základě porovnání s obdobnými typy nemovitostí,

2) pokud není dostatek údajů k add 1), pak se konstrukce výpočtu míry kapitalizace obvykle odvíjí od tzv. stavebnicového způsobu, kdy „jádro“ tvoří výchozí úroveň bezpečného typu investic na finančním trhu a nadstavbu pak rizikové prémie jako součet všech projevujících se rizik, hrozeb a nevýhod, kterým jsou vystaveny posuzované nemovitosti na trhu realit oproti výchozí odhadnuté míře z finančního trhu. Jedná se tedy o součet:

- bezrizikové míry výnosnosti,
- premií (přirážek) za rizika.

matematické vyjádření:  $i = i_{\text{bezp}} + \Sigma\sigma$

kde:  $i$  ... míra kapitalizace  
 $i_{\text{bezp}}$ ... bezpečný typ investice  
 $\Sigma\sigma$  ... součet premií (přirážek) za rizika

Viz např. „Výnosová hodnota nemovitostí“, autor Ing. Zbyněk Zazvonil, ISBN 80-902109-3-7.

Jako základ pro hodnocení bezpečného typu investice je doporučován výnos z dlouhodobých státních dluhopisů; aktuální informace o nich jsou volně k dispozici např. na webových stránkách bank, obchodníků s cennými papíry či ratingových agentur.

Přirážky k bezpečnému výnosu se pak obvykle pojí s riziky, které lze shrnout do tří bodů:

*Přirážka za rizika spojená s technickou kvalitou nemovitosti*

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude nutné vynaložit peníze na nepředpokládané opravy či nutné investice, s nimiž nebylo kalkulováno v propočtu nákladů v jednotlivých fázích použité vícefázové metody. Úkolem odhadce je tedy prověřit technickou kvalitu objektu.

*Přirážka za rizika spojená s ekonomikou nemovitosti*

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude možné nemovitost pronajmát takovým nájemníkům a za takové nájemné, které byly uvažovány v propočtu příjmů. Zohledňuje se délka nájemních smluv (doba určitá / neurčitá) a případné riziko, že prostory uvolněné po nájemci, nebudou rychle pronajaty (pokud možno za stejné nájemné) – tzv. neúplné pronajmutí. Dále se zohledňuje „kvalita“ nájemců – jejich schopnost platit nájem včas a ve smluvené výši. V úvahu připadá též riziko, že o pronájem dané nemovitosti přestane být zájem – tzv. „ekonomická životnost“.

*Přirážka za rizika právními povahy*

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda jsou s nemovitostí spjaty věčné břemena, práva na náhradní bydlení, zda stavby stojí na pozemcích jiných vlastníků, zda přístup k nemovitosti je možný jen přes pozemky jiných vlastníků, soudní spory apod.

### **5.3 Metoda komparativní**

Komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

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 předdimenzovanost
- 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, věčná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

### *Situace na realitním trhu*

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

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných cenách prodeje nemovitostí pouze stát (prostřednictvím finančních úřadů), který však tyto údaje pro potřeby odhadců systematicky netřídí a rovněž jim je takto z důvodu ochrany osobních dat neposkytuje. Z toho důvodu existují komerční databáze, kde by soupisy sjednaných cen měly splňovat podmínky aktuálnosti (jinak je jejich použití v rámci analýzy trhu neadekvátní). Databáze však obecně nelze přeceňovat, neboť data v nich rychle zastarávají a jsou pak užitečná zejména pro sledování trendů. Ideální stav by byl, pokud by odhadci byli napojeni na databázi Českého statistického úřadu, který shromažďuje informace o sjednaných cenách od finančních úřadů a současně měli přístup na databázi Katastrálních úřadů, ze které by mohli mimo jiné získat příslušnou kupní smlouvu s přesnou identifikací prodávané nemovitosti. To však v podmínkách České republiky není z důvodů výše uvedených možné. Přesto lze z veřejně dostupných placených i neplacených zdrojů zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen nemovitostí včetně jejich původních nabídkových cen.

Ve znaleckých posudcích se provádí odhad obvyklé ceny předmětu ocenění, nikoliv přesné matematické vyčíslení částky, za jakou je nemovitost prodejná. Na konečnou cenu má totiž vliv spektrum okolností, přičemž každou z nich může potenciální kupující pro sebe vyhodnotit jinak, z jiného úhlu pohledu. Úkolem oceňovatelů je proto zejména prezentovat jejich odborný pohled na věc, který by ovšem měl korespondovat s pokud možno co nejširší výsečí z portfolia potenciálních kupujících. To potvrzuje i článek uveřejněný v odborném čtvrtletníku „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009, str. 50: „Důležitou dovedností odhadce musí být schopnost vcítění se do uvažování investora. Znamená to umět si odpovědět na otázky, které si takový investor klade - proč bych si onu nemovitost měl kupovat, jaké přinese benefity, jaká je perspektiva takové investice, jaká je návratnost.“ Přesto je však pravděpodobné a časté, že existuje zájemce se zvláštním úhlem pohledu, případně zájemce disponující informacemi, které nejsou nijak veřejně přístupné a známé. Takový zájemce se pak nachází mimo výše zmíněnou výseč potenciálních kupujících a proto i cena, kterou je ochoten za danou nemovitost vydat, je mimo běžnou relaci. Z těchto důvodů odborná veřejnost považuje za nejpřesnější možné zjištění obvyklé ceny nemovitosti proces veřejné dražby, které se může zúčastnit široké spektrum libovolných zájemců o danou nemovitost.

Aplikace metod viz např. publikace *Teorie oceňování nemovitostí*, Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc., VIII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 nebo Ing. Zbyněk Zazvonil, *Porovnávací hodnota nemovitostí*, nakladatelství Ekopress 2006.

## **B POSUDEK**

### **1 APLIKOVANÁ METODA OCENĚNÍ**

V tomto posudku je zjišťována obvyklá cena předmětu ocenění, kterou se dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb. a 257/2004 Sb. rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu.

Při volbě způsobu zjištění obvyklé ceny jsme nejprve analyzovali teoretickou použitelnost všech známých a v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění je běžný rodinný dům, ke kterému je možné nalézt statisticky významný soubor obdobných objektů včetně pozemků na místním (regionálním) trhu nabízených k prodeji (popř. již uskutečněných prodejků), domníváme se, že je vhodné pro ocenění použít metodu komparativní.

Zatímco v rozvinutých ekonomikách je za obvyklou cenu považována cena stanovená právě pomocí metody komparativní (srovnávací), v našich podmínkách je obecná shoda o tom, že tato metoda nemá stále ještě vypovídací schopnost porovnatelnou se srovnatelnými cenami určenými v rozvinutých ekonomikách, i když v určitých aspektech a u některých majetkových hodnot lze i u nás již stanovit srovnávací metodou cenu, která není zcela nereálná. Přesto se v našich podmínkách, zejména z důvodu opatrnosti a maximální objektivity, stanovuje obvyklá cena také na základě metod nákladových a výnosových.

*Nákladový způsob ocenění* ovšem zjišťuje tzv. věcnou hodnotu nemovitosti (zjišťuje náklady na znovupořízení staveb, s odpočtem přiměřeného opotřebení). Domníváme se však, že tato metoda nemá v případě tohoto znaleckého posudku dostatečnou vypovídací schopnost. Jejím výsledkem ve většině případů není obvyklá cena nemovitosti, používá se spíše pro účely zjištění výše škody, např. v rámci pojišťovacích řízení.

*Výnosový způsob ocenění* zjišťuje tzv. výnosovou hodnotu nemovitosti. Principem této metody je předpoklad, že chování budoucího vlastníka bude podobné chování racionálního investora - investora, jehož cílem je maximalizace užítku ze svého majetku a bude proto pronajatelné prostory pronajímat. To se však u podobných objektů sloužících pro rodinné bydlení primárně nepředpokládá, odborná znalecká veřejnost spolu s bankovním sektorem doporučuje výnosové ocenění neprovádět, výnosovou metodu ocenění proto neaplikujeme.

*Komparativní způsob ocenění* je proveden srovnáním s realitním trhem ve smyslu bodu A.5.3 tohoto posudku metodou přímého porovnání.

Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování.



## 2 OCENĚNÍ

### Popis:

Dům je půdorysně postaven ve tvaru obdélníka s vystupujícím zádveřím, je samostatně stojící, situovaný na mírně svažitém terénu. Okolní zástavbu tvoří hlavně rodinné domy. Objekt stojí v centru obce Kostelecké Horky, do Rychnova nad Kněžnou je vzdálenost 18 km. Přístup k objektu je možný přes vjezdovou bránu a brankou, oplocení pozemku je provedeno. Inženýrské sítě: je provedeno napojení na el. energii, veřejný vodovod a kanalizaci, plynovod v obci není.

### Konstrukční řešení a technické vybavení:

Doba výstavby:	dle odborného odhadu před cca 65-75-ti lety; údržba: průměrná		
Počet podlaží:	částečně podsklepeno, 1 nadzemní podlaží		
Základy:	kamenné a betonové pasy bez izolací proti zemní vlhkosti		
Nosné konstrukce:	zděné v tl. 45 cm, z cihel; nezatepleno		
Stropy:	dřevěné trámové, s rovným podhledem		
Střecha:	tvar sedlový; krov je dřevěný	Krytina střechy:	pálená (tašky)
Klempířské konstrukce:	dešťové žlaby a svody, okenní parapety, oplechování střešních prostupů - z pozinkovaného plechu, některé opatřené nátěry		
Vnitřní povrchy:	dvouvrstvé vápenocementové omítky; obklady keramické v koupelně, v kuchyni		
Vnější povrchy:	brizolit; obklad soklu není proveden		
Schody:	nosná část železobetonová		
Dveře:	dřevěné hladké, s kovovými i dřevěnými zárubněmi	Vrata:	nejsou
Okna:	dřevěná s dvojitým zasklením		
Povrch podlah:	dle účelu užití místnosti: keramická dlažba, lepené PVC, betonová mazanina		
Vytápění:	lokální na tuhá paliva		
Ohřev teplé vody:	zajišťován zásobníkovým el. ohřivačem		
Vnitřní vodovod:	je proveden rozvod studené i teplé vody	Hygienické vybavení:	WC splachovací; v koupelně umyvadlo, vana

Vnitřní kanalizace:	od všech zařizovacích předmětů; kamenina, litina, plast, není provedena	Vnitřní plynovod:	není proveden, rozvod je proveden pouze do kotelny
Elektroinstalace:	na jističe, kompletní rozvod světelného proudu (230V) i motorového proudu (400V); bleskosvod je instalován		
Výtahy:	nejsou	Vybavení kuchyní:	sporák (na el. energii)
Ostatní:	např. vzduchotechnika, hydranty, rozvod EPS, EZS, strukturovaná kabeláž, krb, digestoř, vestavěné skříně, rozvod domácího telefonu, odvětrávání ventilátory, rozvod antén pod omítkou: nebylo zjištěno		

**Upozornění:** Detailní prohlídka nemohla být provedena. Konstrukční řešení, technické vybavení a napojení na inženýrské sítě je popsáno jako standardní (typické) pro daný typ stavebního objektu; jejich skutečné provedení tedy může být odlišné.

#### Pravděpodobná dispozice:

1.PP: schodišťový prostor, sklad

1.NP: zádveří, chodba, schodišťový prostor, kuchyň, koupelna, WC, 3 pokoje

#### Srovnávací parametry:

Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]
rodinný dům č.p. 20	969,14	143,10	120,20
dřevěná kůlna	125,20	31,30	28,10
pozemek	-	174,40	184,60

#### Srovnávací kritéria:

č.	Kriterium	Popis kritéria
<b>A – OBEC</b>		
1	Velikost obce	obyvatel 139, z toho 91 v produkt. věku
2	Správa, úřady	obecní úřad; ostatní v Chocni a Rychnově nad Kněžnou
3	Poptávka po nemovitostech	nabídka převyšuje poptávku
4	Přírodní okolí	výborné
5	Obchod a služby	není
6	Školství	není
7	Zdravotnictví	není
8	Kultura, sport	není
9	Ubytování	není
10	Struktura zaměstnanosti	nedostatečná nabídka
11	Životní prostředí	velmi dobré

<b>B – UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI</b>		
12	Poloha vzhledem k centru obce	centrum
13	Dopravní podmínky	příjezd až k objektu
14	Orientace ke svět. stranám	hřeben střechy míří od východu na západ
15	Konfigurace terénu	mírně svažité terén
16	Převládající zástavba	bydlení
17	Parkovací možnosti	za oplocením nebo obtížně před oplocením nehlídané
18	Obyvatelstvo v sousedství	nebylo zjišťováno
19	Územní plán	není
20	Inženýrské sítě v obci	všechny kromě plynu
<b>C – VLASTNÍ NEMOVITOST</b>		
21	Typ stavby	vhodný
22	Dostupnost jednotlivých podlaží	pouze po schodišti
23	Regulace nájemného	žádná
24	Výskyt radonu	neměřeno
25	Další možnosti ohrožení	velmi omezené až náhodné
26	Příslušenství nemovitosti	vhodné (identifikace viz výše)
27	Možnosti dalšího rozšiřování	jsou (po vlastních pozemcích)
28	Technická hodnota stavby	viz níže
29	Údržba stavby	průměrná
30	Pozemek celkem	359 m <sup>2</sup>

#### **Závady technické povahy:**

Prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ) jsou zatím v dobrém technickém stavu, ovšem prvky krátkodobé životnosti (PKŽ) již vykazují známky zvýšeného opotřebení, způsobeného zejména vlivem spíše jen průměrné údržby. To se projevuje na oknech, která jsou již dosti nefunkční, dochází ke vztlínání zemní vlhkosti, což je patrné na venkovních omítkách.

Jinak je objekt bez viditelných statických poruch a jeho stavebně - technický stav odpovídá stáří, technologickým postupům výstavby a použitým stavebním materiálům a průměrné údržbě.

#### **Rizika ekonomické povahy:**

Vzhledem k výše uvedenému bude třeba vynaložit finanční prostředky na opravy a případnou modernizaci.

#### **Závady právní povahy:**

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 17 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo, nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

**Srovnávací nemovitosti (SN):****1) Rodinný dům**

Lokalita: ul. Hřbitovní, Choceň

Nabídková cena: 380 000,- Kč

Popis: Samostatně stojící, částečně podsklepený rodinný dům s dispozicí 2+1. Nemovitost je napojena na elektřinu 220/380V, veřejný vodovod a kanalizaci. Vytápění je lokální kamny na tuhá paliva.

Budova: cihlová

Stav objektu: dobrý

Typ domu: přízemní

Podlaží počet: 2

Plocha zastavěná: 100 m<sup>2</sup>

Plocha užitná: 80 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 209 m<sup>2</sup>



Zdroj:

Realitní kancelář M&M reality holding, a.s.

Krakovská 1675/2, 110 00 Praha

Tel: +420 800 100 446

[www.mmreality.cz](http://www.mmreality.cz)

**2) Rodinný dům**

Lokalita: Luže

Nabídková cena: 550 000,- Kč

Popis: Samostatně stojící rodinný dům s dispozicí 3+kk. Nemovitost je napojena na elektřinu 220/380V, veřejný vodovod a kanalizaci. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva.

Budova: cihlová

Stav objektu: před rekonstrukcí

Typ domu: přízemní

Podlaží počet: 1

Plocha zastavěná: 130 m<sup>2</sup>

Plocha užitná: 95 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 288 m<sup>2</sup>



Zdroj:

Realitní kancelář BONUS Pardubice, spol. s r.o.  
třída Míru 92, 53002 Pardubice  
Tel: +420 800 100 551  
[www.bonuspardubice.century21.cz](http://www.bonuspardubice.century21.cz)

### 3) Rodinný dům

Lokalita: Kostecká Lhota

Nabídková cena: 570 400,- Kč

Popis: Samostatně stojící, částečně podsklepený rodinný dům s dispozicí 2+kk. Nemovitost je napojena na elektřinu 220/380V, veřejný vodovod a kanalizaci. Vytápění je lokální el. akumulacími kamny nebo krbem.

Budova: cihlová

Stav objektu: dobrý

Typ domu: přízemní

Podlaží počet: 2

Plocha zastavěná: 95 m<sup>2</sup>

Plocha užitná: 70 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 531 m<sup>2</sup>



Zdroj:

Realitní kancelář GLOBAL REALITY Hradec Králové  
Havlíčková 401/8, 500 02 Hradec Králové  
Telefon: +420 495 518 830  
[www.globalreality.cz](http://www.globalreality.cz)

#### 4) Rodinný dům

Lokalita: Chrast

Nabídková cena: 590 000,- Kč

Popis: Samostatně stojící, částečně podsklepený rodinný dům s dispozicí 2+1. Nemovitost je napojena na elektřinu 220/380V, veřejný vodovod, kanalizace je svedena do septiku. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva. Na pozemku dále stojí stodola o zastavěné ploše 140 m<sup>2</sup>.

Budova: cihlová

Stav objektu: před rekonstrukcí

Typ domu: přízemní

Podlaží počet: 2

Plocha zastavěná: 105 m<sup>2</sup>

Plocha užitná: 85 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 1 128 m<sup>2</sup>



Zdroj:

Realitní kancelář F reality

Rektora Stříteského 187, 570 01 Litomyšl

tel.: +420 777 619 319

[www.f-reality.cz](http://www.f-reality.cz)

#### 5) Rodinný dům

Lokalita: Rosice

Nabídková cena: 610 000,- Kč

Popis: Samostatně stojící rodinný dům s dispozicí 2+1. Nemovitost je napojena na veškeré inženýrské sítě. Vytápění je ústřední s kotlem na plyn. Na pozemku dále stojí stodola.

Budova: cihlová

Stav objektu: dobrý

Typ domu: přízemní

Podlaží počet: 2

Plocha zastavěná: 115 m<sup>2</sup>

Plocha užitná: 80 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 350 m<sup>2</sup>



Zdroj:  
STAICA rychnovská realitní kancelář  
Palackého 696  
516 01 Rychnov nad Kněžnou  
Tel: +420 494 535 454  
[www.staika.cz](http://www.staika.cz)

### Závěrečná analýza

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflktuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient  $k_{ZC} \leq 1,00$ . To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota  $k_{ZC} = 0,85$ .“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.

Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimburka, Ph.DR. Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).

Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

Metoda přímého porovnání:

Srovnávací nemovitosti	Cena ke srovnání [Kč]	Index odlišnosti $I_o$				Upravená cena [Kč]
		zdroj	poloha	velikost	tech. stav a vybavenost	
SN 1	380 000	0,95	0,80	1,50	1,20	519 840
SN 2	550 000	0,85	0,90	1,25	1,00	525 938
SN 3	570 000	0,85	0,90	1,60	0,95	662 796
SN 4	590 000	0,85	0,90	1,30	1,00	586 755
SN 5	610 000	0,85	0,95	1,40	0,95	655 125
n: počet srovnávacích nemovitostí						5
Obvyklá cena [Kč]						590 091
<b>Obvyklá cena [Kč] po zaokrouhlení:</b>						<b>590 000</b>

Statistické veličiny:

Směrodatná odchylka [SO]	68 149
Minimální hodnota	519 840
AP - SO	521 851
Aritmetický průměr [AP]	590 000
AP + SO	658 149
Maximální hodnota	662 796

Tato cena v sobě zahrnuje hodnotu příslušenství identifikovaného výše.



## **C REKAPITULACE**

Obvyklou cenu budovy bydlení č.p. 20, část obce Kostelecké Horky, stojící na pozemku parc.č. St. 8/1 a pozemku parc.č. St. 8/1, k.ú. Kostelecké Horky, obec Kostelecké Horky, zapsáno na LV č. 17 vedeného KÚ pro Královéhradecký kraj, KP Rychnov nad Kněžnou, včetně příslušenství, indikujeme ke dni ocenění na:

**590 000,- Kč**

slovy: Pětsetdevadesáttisíc korun českých

## **D ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav vedený v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovením § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaný dle Rozhodnutí ministryně spravedlnosti a předsedkyně legislativní rady vlády České republiky č.j. 193/2009-OD-ZN ze dne 08.10.2009 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost: pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1736 – 466 / 2012 deníku znaleckého ústavu.

Otisk znalecké pečeti:

V Hradci Králové dne 11.10.2012

Podpis za znalecký ústav:

Ing. Milan Bálek  
jednatel společnosti  
Odhadci a znalci CZ, s.r.o.  
Přemyslova 38/1285  
500 08 Hradec Králové

## **E PŘÍLOHY**

1. Barevná fotodokumentace
2. Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 17, k.ú. Kostelecké Horky, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 17.08.2012
3. Snímek katastrální mapy
4. Poštovní dodejka



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 17.08.2012 09:15:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: 129EX 2245/12 pro Soudní exekutor Jaroš Petr, Mgr.

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576387 Kostelecké Horky

Kat.území: 670359 Kostelecké Horky

List vlastnictví: 17

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Voborník Ladislav, Skořenice 49, 565 01 Choceň 1	671228/0498	

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P St. 8/1	359	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
P 413/5	2075	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
P 436/1	1166	lesní pozemek		rozsáhlé chráněné území, pozemek určený k plnění funkcí lesa
P 444/3	470	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond, rozsáhlé chráněné území
P 445	2892	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond, rozsáhlé chráněné území
P 446	5438	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond, rozsáhlé chráněné území
P 448/1	6240	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond, rozsáhlé chráněné území
P 448/2	863	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
P 449	5715	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond, rozsáhlé chráněné území
P 450	2389	lesní pozemek		rozsáhlé chráněné území, pozemek určený k plnění funkcí lesa
P 468	1291	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

*Stavby*

*Typ stavby*

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
P Kostelecké Horky, č.p. 20 bydlení	rozsáhlé chráněné území		St. 8/1

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

**B1 Jiná práva - Bez zápisu**

**C Omezení vlastnického práva**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 17.08.2012 09:15:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: 129EX 2245/12 pro Soudní exekutor Jaroš Petr, Mgr.

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576387 Kostelecké Horky

Kat.území: 670359 Kostelecké Horky

List vlastnictví: 17

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

č.ú. 20120006 ze dne 17.1.2012, výše 810.000,- Kč

CITY CREDIT SE, Národní 138/10,  
Praha 1, Nové Město, 110 00 Praha  
1, RČ/IČO: 29263751

Parcela: 436/1	V-431/2012-607
Parcela: 448/2	V-431/2012-607
Parcela: 448/1	V-431/2012-607
Parcela: 446	V-431/2012-607
Parcela: 445	V-431/2012-607
Parcela: St. 8/1	V-431/2012-607
Parcela: 449	V-431/2012-607
Parcela: 413/5	V-431/2012-607
Parcela: 468	V-431/2012-607
Parcela: 450	V-431/2012-607
Stavba: Kostelecké Horky, č.p. 20	V-431/2012-607
Parcela: 444/3	V-431/2012-607

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.02.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.02.2012.

V-431/2012-607

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Voborník Ladislav, Skořenice 49, 565 01 Choceň 1, RČ/IČO: 671228/0498, Parcela: 436/1	Z-3968/2012-607
Voborník Ladislav, Skořenice 49, 565 01 Choceň 1, RČ/IČO: 671228/0498, Parcela: 448/2	Z-3968/2012-607
Voborník Ladislav, Skořenice 49, 565 01 Choceň 1, RČ/IČO: 671228/0498, Parcela: St. 8/1	Z-3968/2012-607
Voborník Ladislav, Skořenice 49, 565 01 Choceň 1, RČ/IČO: 671228/0498, Parcela: 448/1	Z-3968/2012-607
Voborník Ladislav, Skořenice 49, 565 01 Choceň 1, RČ/IČO: 671228/0498, Parcela: 446	Z-3968/2012-607
Voborník Ladislav, Skořenice 49, 565 01 Choceň 1, RČ/IČO: 671228/0498, Parcela: 445	Z-3968/2012-607
Voborník Ladislav, Skořenice 49, 565 01 Choceň 1, RČ/IČO: 671228/0498, Parcela: 444/3	Z-3968/2012-607
Voborník Ladislav, Skořenice 49, 565 01 Choceň 1, RČ/IČO: 671228/0498, Parcela: 449	Z-3968/2012-607
Voborník Ladislav, Skořenice 49, 565 01 Choceň 1, RČ/IČO: 671228/0498, Parcela: 413/5	Z-3968/2012-607
Voborník Ladislav, Skořenice 49, 565 01 Choceň 1, RČ/IČO: 671228/0498, Parcela: 468	Z-3968/2012-607
Voborník Ladislav, Skořenice 49, 565 01 Choceň 1, RČ/IČO: 671228/0498, Parcela: 468	Z-3968/2012-607

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 17.08.2012 09:15:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: 129EX 2245/12 pro Soudní exekutor Jaroš Petr, Mgr.

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576387 Kostelecké Horky

Kat.území: 670359 Kostelecké Horky

List vlastnictví: 17

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 450  
Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-3968/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Stavba: Kostelecké  
Horky, č.p. 20

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chrudim, Mgr.Petr Jaroš  
129 EX-2245/2012 -11 ze dne 18.04.2012.

Z-3968/2012-607

o Exekuční příkaz k prodeji  
nemovitosti

Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4298/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 436/1  
Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4298/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 445  
Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4298/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: St. 8/1  
Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4298/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 448/2  
Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4298/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 448/1  
Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4298/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 446  
Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4298/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Stavba: Kostelecké  
Horky, č.p. 20  
Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4298/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 444/3  
Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4298/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 449  
Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4298/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 413/5  
Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4298/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 468  
Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4298/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 450

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chrudim, Mgr.Petr Jaroš  
129 EX-2391/2012 -8 ze dne 26.04.2012.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 17.08.2012 09:15:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: 129EX 2245/12 pro Soudní exekutor Jaroš Petr, Mgr.

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576387 Kostelecké Horky

Kat.území: 670359 Kostelecké Horky

List vlastnictví: 17

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-4298/2012-607

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Novobranská 269/20, Litoměřice, 412 01 Litoměřice 1

Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-6624/2012-611  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Ústí nad Orlicí, 0EXE 4061/2012-20 ze dne 13.04.2012.; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-6624/2012-611

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4645/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 436/1

Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4645/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: St. 8/1

Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4645/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 448/2

Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4645/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 448/1

Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4645/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 446

Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4645/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 445

Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4645/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 449

Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4645/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 413/5

Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4645/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 468

Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4645/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 450

Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4645/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Stavba: Kostelecké Horky, č.p. 20

Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4645/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 444/3

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 17.08.2012 09:15:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: 129EX 2245/12 pro Soudní exekutor Jaroš Petr, Mgr.

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576387 Kostelecké Horky

Kat.území: 670359 Kostelecké Horky

List vlastnictví: 17

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Mareš Ondřej 124 EX-12026/2012 -20 ze dne 09.05.2012.

Z-4645/2012-607

o Zástavní právo exekutorské

výše pohledávky 89.849,44 Kč, včetně příslušenství a nákladů soudního řízení

Komerční banka, a.s., Na příkopě  
969/33, Praha 1, Staré Město,  
114 07, RČ/IČO: 45317054

Stavba: Kostelecké Horky, č.p. 20	Z-7783/2012-607
Parcela: 450	Z-7783/2012-607
Parcela: 468	Z-7783/2012-607
Parcela: 413/5	Z-7783/2012-607
Parcela: 449	Z-7783/2012-607
Parcela: 436/1	Z-7783/2012-607
Parcela: 445	Z-7783/2012-607
Parcela: 446	Z-7783/2012-607
Parcela: 448/1	Z-7783/2012-607
Parcela: 448/2	Z-7783/2012-607
Parcela: St. 8/1	Z-7783/2012-607
Parcela: 444/3	Z-7783/2012-607

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Chrudim, Mgr.Petr Jaroš 129 EX-2245/2012 -10 ze dne 18.04.2012.  
Právní moc ke dni 30.04.2012.

Z-7783/2012-607

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

o Změna číslování parcel

Parcela: 413/5	Z-8073/2010-607
Parcela: 444/3	Z-8073/2010-607
Parcela: 436/1	Z-8073/2010-607

o Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen

dne 27.4.2012

Voborník Ladislav, Skořenice 49, 565 01 Choceň 1, RČ/IČO: 671228/0498, Parcela: 413/5	Z-4297/2012-607
Voborník Ladislav, Skořenice 49, 565 01 Choceň 1, RČ/IČO: 671228/0498, Parcela: 449	Z-4297/2012-607
Voborník Ladislav, Skořenice 49, 565 01 Choceň 1, RČ/IČO: 671228/0498, Parcela: 444/3	Z-4297/2012-607
Voborník Ladislav, Skořenice 49, 565 01 Choceň 1, RČ/IČO: 671228/0498, Parcela: 445	Z-4297/2012-607
Voborník Ladislav, Skořenice 49, 565 01 Choceň 1, RČ/IČO: 671228/0498, Parcela: 446	Z-4297/2012-607



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 17.08.2012 09:15:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: 129EX 2245/12 pro Soudní exekutor Jaroš Petr, Mgr.

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576387 Kostelecké Horky

Kat.území: 670359 Kostelecké Horky

List vlastnictví: 17

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

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 448/1  
Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4297/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 448/2  
Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4297/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 468  
Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4297/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 450  
Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4297/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Stavba: Kostelecké  
Horky, č.p. 20  
Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4297/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: St. 8/1  
Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4297/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 436/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Chrudim, Mgr.Petr Jaroš 129 EX-2391/2012 -7 ze dne 26.04.2012.  
Z-4297/2012-607

o Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen  
dne 9.5.2012

Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4644/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Stavba: Kostelecké  
Horky, č.p. 20  
Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4644/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 450  
Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4644/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 468  
Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4644/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 413/5  
Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4644/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 449  
Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4644/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 436/1  
Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4644/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 445  
Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4644/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 17.08.2012 09:15:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: 129EX 2245/12 pro Soudní exekutor Jaroš Petr, Mgr.

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576387 Kostelecké Horky

Kat.území: 670359 Kostelecké Horky

List vlastnictví: 17

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

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

671228/0498, Parcela: 446  
Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4644/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 448/1  
Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4644/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 448/2  
Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4644/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: St. 8/1  
Voborník Ladislav, Skořenice 49, Z-4644/2012-607  
565 01 Choceň 1, RČ/IČO:  
671228/0498, Parcela: 444/3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Mareš Ondřej 124 EX-12026/2012 -19 ze dne  
09.05.2012.

Z-4644/2012-607

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 16.07.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.07.2002.

V-1796/2002-607

Pro: Voborník Ladislav, Skořenice 49, 565 01 Choceň 1

RČ/IČO: 671228/0498

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud Rychnov nad Kněžnou -D286/2002 -63  
ze dne 18.10.2002. Právní moc ke dni 14.11.2002.

Z-7473/2002-607

Pro: Voborník Ladislav, Skořenice 49, 565 01 Choceň 1

RČ/IČO: 671228/0498

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
413/5	52152	2075
444/3	52152	35
	55111	435
445	55111	2892
446	55111	5438
448/1	55111	6240
448/2	55111	863
449	55111	5715
468	56501	1181
	52152	110

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 17.08.2012 09:15:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: 129EX 2245/12 pro Soudní exekutor Jaroš Petr, Mgr.

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576387 Kostelecké Horky

Kat.území: 670359 Kostelecké Horky

List vlastnictví: 17

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

---

---

Údaje tohoto výpisu jsou dotčeny změnou právních vztahů - č.j.: Z-7857/2012-607

---

---

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 17.08.2012 09:39:22

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD



0 10 20 30 40 50 m

© ČÚZK 2010

5.9.17 21.8.12 Yu

Tařana Součková

### DODEJKA



Česká pořta

Věc pořtovní služby

určovanou část vyplní pořta

<input checked="" type="checkbox"/>	Doporučené psaní	<input type="checkbox"/>	Cenné psaní
<input type="checkbox"/>	Doporučený balíček	<input type="checkbox"/>	Cenný balík
<input type="checkbox"/>	EMS	<input type="checkbox"/>	Profi balík
<input type="checkbox"/>	Obchodní balík	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	Pořtovní poukázka na .....Kč .....h		
	Udaná cena .....Kč .....h		
	Podací pořta <u>5917-13</u>		
	Datum podání <u>20.8.2012</u> Podací číslo <u>NR55730A008</u>		

Odhadci a znatci CZ, s.r.o.

Přemyslova 1285/38

Hradec Králové

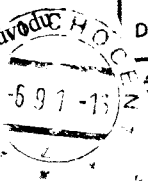
Skořenice 49  
565 01 Choceň 1

5 0 0 0 8  
□ □ □ □ □

**ZPĚT**  
 Pořadka byla vrácena z důvodu  
 označeného křížkem

nepřijato  
 nevyzvednuto  
 odstěhoval se  
 na uvedené adrese neznámý  
 adresa nedostatečná  
 jiný důvod .....  
 Jiný důvod bylo možno ověřit  
 ANO  NE

**Sabina Peterkova**  
-20



2295