Znalecký posudek č. 040662/2025

Pro účely exekučního řízení č.j. 173 EX 241/24

statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00
+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Znalecký posudek číslo:	040662/2025
Interní číslo Znalce:	9074/2025
Zadavatel:	**Soudní exekutor Mgr. Martin Horák** Exekutorský úřad Tábor Bílkova 960/1 390 02 Tábor
Předmět ocenění:	**Nemovitosti zapsané na LV č. 5675, k. ú. Rychnov nad Kněžnou, obec Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou**
Obor/odvětví:	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
Účel posudku:	Pro účely exekučního řízení č.j. 173 EX 241/24
Oceněno k datu:	29. 05. 2025
Podle stavu ke dni:	29. 05. 2025
Datum místního šetření:	29. 05. 2025
Znalec:	STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR
Odpovědný zpracovatel:	Ing. Pavel Pejchal, CSc.
Číslo vyhotovení:	1/1
Počet stran:	55 stran, z toho 25 stran příloh

V Brně dne 15. 07. 2025

Obsah

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU 5
1.1 Znalecký úkol 5
1.2 Účel posudku 5
1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku 5
1.4 Místní šetření 5
1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti 5
1.6 Předpoklady a omezující podmínky 6
2 VÝČET PODKLADŮ 8
2.1 Popis postupu Znalce při výběru zdrojů dat 8
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis 8
2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem: 8
2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí: 8
2.2.3 Podklady zajištěné Znalcem: 8
2.2.4 Použitá odborná literatura: 9
2.3 Věrohodnost zdroje dat 9
3 NÁLEZ 10
3.1 Popis postupu Znalce při sběru či tvorbě dat 10
3.2 Popis postupu při zpracování dat 10
3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat 10
3.4 Popis lokality 10
3.4.1 Místopis 10
3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění 11
3.4.3 Napojení na inženýrské sítě 11
3.4.4 Přístup a příjezd 12
3.4.5 Dopravní dostupnost 12
3.5 Popis předmětu ocenění 12
3.5.1 Stavebně konstrukční charakteristika: 12
3.5.2 Movité a nemovité příslušenství 13
3.5.3 Pozemky 13

3.5.4 Územní plán ... 14
3.6 Výměry a plochy ... 15
3.7 Nájemní a pachtovní práva ... 15
3.8 Rizika ... 15
3.8.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci ... 15
3.8.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci ... 16
3.8.3 Věcná břemena a obdobná zatížení ... 16
3.8.4 Ostatní rizika ... 16
4 POSUDEK ... 17
4.1 Popis postupu znalce při analýze dat ... 17
4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění ... 17
4.1.2 Volba metody ocenění ... 18
4.2 Analýza dat – ocenění porovnávací metodou ... 19
4.2.1 Srovnávací objekty ... 19
4.2.2 Komparace ... 23
4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění ... 25
5 ODŮVODNĚNÍ ... 26
5.1 Interpretace výsledků analýzy ... 26
5.2 Kontrola postupu ... 26
6 ZÁVĚR ... 27
6.1 Citace odborné zadané otázky ... 27
6.2 Odpověď ... 27
6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost ... 28
7 ZNALECKÁ DOLOŽKA ... 30

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Usnesení ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Výpis z KN ..... 4 listy
Příloha č. 3 – Vyjádření stavebního úřadu ..... 3 listy
Příloha č. 4 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 6 – Fotodokumentace ..... 2 listy
Příloha č. 7 – Plné znění inzerátů ..... 8 listů

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí 5
Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz) 11
Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) 13
Obrázek č. 4 – Pohled z ulice 13
Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (www.rychnov-city.cz) 14
Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) 16
Obrázek č. 7 – Srovnávací nemovitost č. 1 19
Obrázek č. 8 – Srovnávací nemovitost č. 2 21
Obrázek č. 9 – Srovnávací nemovitost č. 3 22
Obrázek č. 10 – Identifikace nemovitých věcí 27

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky 12
Tabulka č. 2 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění 15
Tabulka č. 3 – ČSOB index 23
Tabulka č. 4 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň 24
Tabulka č. 5 – Multikriteriální analýza 24
Tabulka č. 6 – Výsledky ocenění 26

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedených nemovitostí:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *04.07.2025 11:55:02*

Okres: **CZ0524 Rychnov nad Kněžnou** Obec: **576069 Rychnov nad Kněžnou**
Kat.území: **744107 Rychnov nad Kněžnou** List vlastnictví: **5675**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJ **Seibert Robin a Perec Olena, Městská Habrová 1835, 51601 Rychnov nad Kněžnou, Městská Habrová 1715, 51601 Rychnov nad Kněžnou**	[redacted]	
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů		

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2912/14	**1877**	**zahrada**		**rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond**
2912/28	**122**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**rozsáhlé chráněné území**

Součástí je stavba: **Rychnov nad Kněžnou, č.p. 1835, rod.dům**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **2912/28**

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro potřeby exekučního řízení na základě usnesení č.j. 173 EX 241/24.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel neuvedl žádné skutečnosti.

1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovitých věcí byla provedena dne 29. 05. 2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o.

Znalci nebyl umožněn vstup do nemovitosti, byla proto provedena jen venkovní obhlídka.

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Znalec nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé Znalci, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Znalec prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry Znalce znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.
12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.

13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu Znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Zpracovatel získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém
- Dodání podkladů Zadavatelem
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí, stavebním úřadem atd.)
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- Unesení č.j. 173 EX 241/24-44
- Exekuční příkaz k provedení exekuce č. j. 173 EX 241/24-19
- List vlastnictví č. 5675, k.ú. a obec Rychnov nad Kněžnou

Komentář k těmto podkladům:

Znalci byly dodány výše uvedené podklady a přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Územní plán města Rychnov nad Kněžnou
- Údaje z webových stránek *www.mapy.cz, www.dppcr.cz*
- Údaje z katastru nemovitostí

Komentář k těmto podkladům:

Znalec získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Podklady zajištěné Znalcem:

- Informace a fotodokumentace z místního šetření
- Analýza ČSOB index, zpracovaná ČSOB
- Vyjádření stavebního úřadu č.j.: MURK-OVŽP-35658/2025-Du

Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (ČSOB).

2.2.4 Použitá odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009
- Znalecké standardy vydané Asociací znalců a odhadců České republiky
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydaný Českou Bankovní Asociací.

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (ČSOB). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu Znalce při sběru či tvorbě dat

Znalec čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje tak, abychom zajistili co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Znalec zaslal žádost na Městský úřad Rychnov nad Kněžnou – stavební úřad o sdělení informace týkající se vydání územního rozhodnutí či stavebního povolení vztahujícího se k oceňovaným pozemkům parc. č. 2912/14 a 2912/28, k.ú Rychnov nad Kněžnou a dále k jakému datu došlo ke kolaudaci rodinného domu č.p. 1835. Dále také požádal o zaslání Územně plánovací informace vztahující se k oceňovaným nemovitým věcem, pokud se tyto nemovité věci nachází v zastavitelném území dle územního plánu. Stavební úřad tyto informace k datu zpracování tohoto znaleckého posudku poskytl (viz přílohy).

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitosti k datu ocenění. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili obvyklou cenu nemovitosti.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr
- Analýza trhu realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí a odhad hodnoty oceňované nemovitosti
- Závěr

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

Rychnov nad Kněžnou je město v Královéhradeckém kraji, ležící v Orlické tabuli na řece Kněžné. Žije zde přibližně 11 420 obyvatel. Historické jádro města je městskou památkovou zónou. Město se skládá z několika částí, včetně historického centra, sídlišť a přilehlých obytných oblastí. Historické centrum je charakteristické zachovalou architekturou a kulturními památkami. Okolní části města zahrnují moderní obytné zóny a průmyslové oblasti.

3.4.1.1 Doprava

V Rychnově nad Kněžnou se nachází železniční stanice na trati Častolovice–Solnice. Městem prochází silnice I/14, která spojuje Liberec a Svitavy. Dálnice v bezprostřední blízkosti města není. Městská hromadná doprava je zajištěna autobusovými linkami; zastávky MHD se nacházejí v různých částech města. Možnosti parkování jsou obecně dobré.

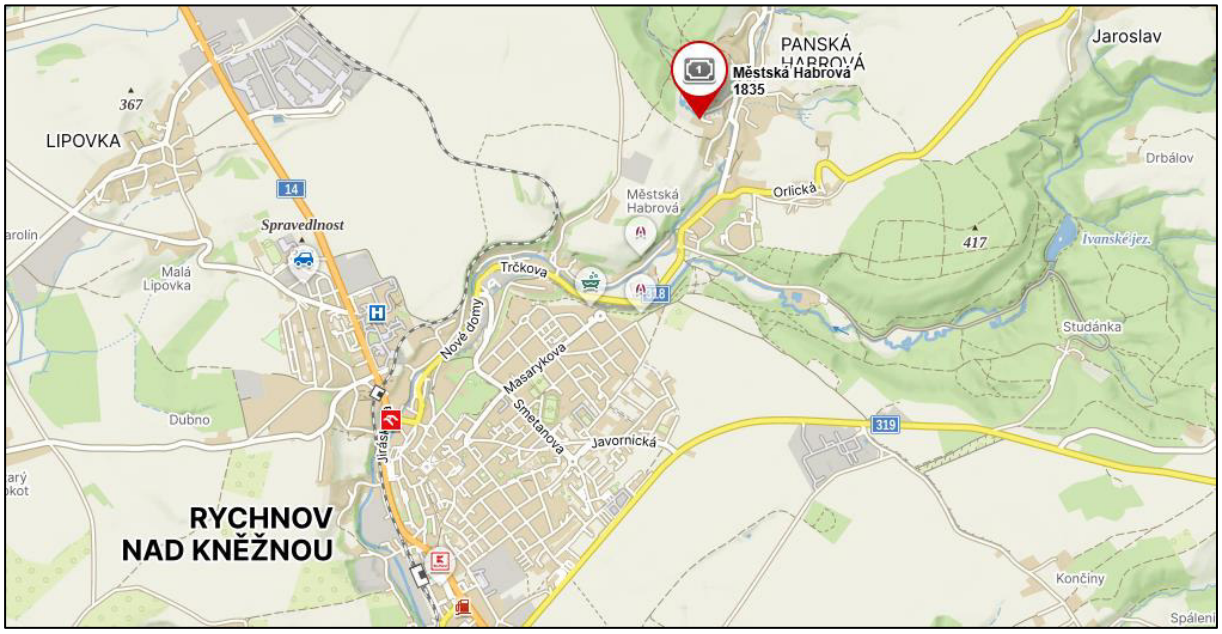
3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

Rychnov nad Kněžnou je obcí s komplexní občanskou vybaveností. Nachází se zde veškerá zdravotnická zařízení (nemocnice, samostatné ordinace lékařů, ambulantní zařízení, lékárny atd.), sportovní zařízení (koupaliště, bazény, stadiony), většina typů škol (mateřské, základní, střední, vyšší odborné, základní umělecké), provozovny, obchody a obchodní a nákupní centra.

Ve městě je kompletní technická vybavenost. Je zde rozvedena elektřina, kanalizace, vodovod i plynovod.

3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nachází v okrajové části města na adrese Městská Habrová č.p. 1835. V okolí se nachází rezidenční zástavba. V dané lokalitě je dobrá dopravní dostupnost a dobrá dostupnost občanské vybavenosti. Možnosti parkování jsou zde dobré. Nejedná se o demograficky zatíženou lokalitu. Zatížení prachem, znečištěním a hlukem je úměrné této lokalitě.



Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz)

3.4.3 Napojení na inženýrské sítě

Oceňovaná stavba (rodinný dům) je napojena na vodovod, elektřinu. Rodinný dům disponuje vlastní čističkou odpadních vod. Rodinný dům není napojen na plynovod. Zdrojem těchto informací je RÚIAN.

3.4.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem je možný přes nezpevněnou část komunikace navazující na veřejnou zpevněné komunikaci. Komunikace je zpevněna asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
2911/1	Trvalý travní porost	Město Rychnov nad Kněžnou, Havlíčkova 136, 51601 Rychnov nad Kněžnou
2909/3	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Rychnov nad Kněžnou, Havlíčkova 136, 51601 Rychnov nad Kněžnou

3.4.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 5 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 5 minut autem se nachází silnice II/318.

3.5 Popis předmětu ocenění

Popis je sestaven na základě venkovní obhlídky a informací z RUIAN, jelikož Znalci nebyl umožněn vstup do nemovitosti.

Jedná se o samostatně stojící novostavbu rodinného domu na adrese Městská Habrová č.p. 1835, která je součástí pozemku parc. č. 2912/28, k.ú. a obec Rychnov nad Kněžnou, a k němu náležící pozemek parc. č. 2912/14, k.ú. a obec Rychnov nad Kněžnou, sloužící jako zahrada. Rodinný dům je nepodsklepený, o jednom nadzemním podlaží a se střechou sedlovou a plochou.

Dle sdělení ze stavebního úřadu je rodinný dům užíván od 08. 06. 2021. Na výše uvedené pozemky od té doby nebylo vydáno žádné územní rozhodnutí ani stavební povolení.

3.5.1 Stavebně konstrukční charakteristika:

Rodinný dům je jednopodlažní, nepodsklepený se sedlovou střechou a stavebně neupravenou půdou, doplněnou o střechy ploché. Střešní krytina je keramická skládaná taška. Na střechách plochých se pak nachází PVC krytina. Rodinný dům je zateplen kontaktním zateplovacím systémem. Fasádu pak tvoří probarvená omítka. Klempířské konstrukce jsou v kombinaci z pozinkovaného plechu a plastu. Okna jsou plastová, vstupní dveře bezpečností. Hromosvod je na rodinném domě instalován. Rodinný dům disponuje venkovním osvětlením a komínovým tělesem.

Rodinný dům je ve velmi dobrém stavebně-technickém stav a nejeví známky zanedbané údržby. **Vzhledem k nedostatku informací o stavu interiéru a vnitřního vybavení Znalec uvažuje s vnitřním vybavením ve standardním provedení.**



Obrázek č. 3 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)



Obrázek č. 4 – Pohled z ulice

3.5.2 Movité a nemovité příslušenství

Nemovité příslušenství tvoří přípojky inženýrských sítí, sklad na zahradě.

Žádné další movité a nemovité příslušenství při místním šetření nebyly zjištěny.

3.5.3 Pozemky

Pozemek parc. č. 2912/28 o výměře 122 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba č.p. 1835 – rodinný dům. Pozemek je

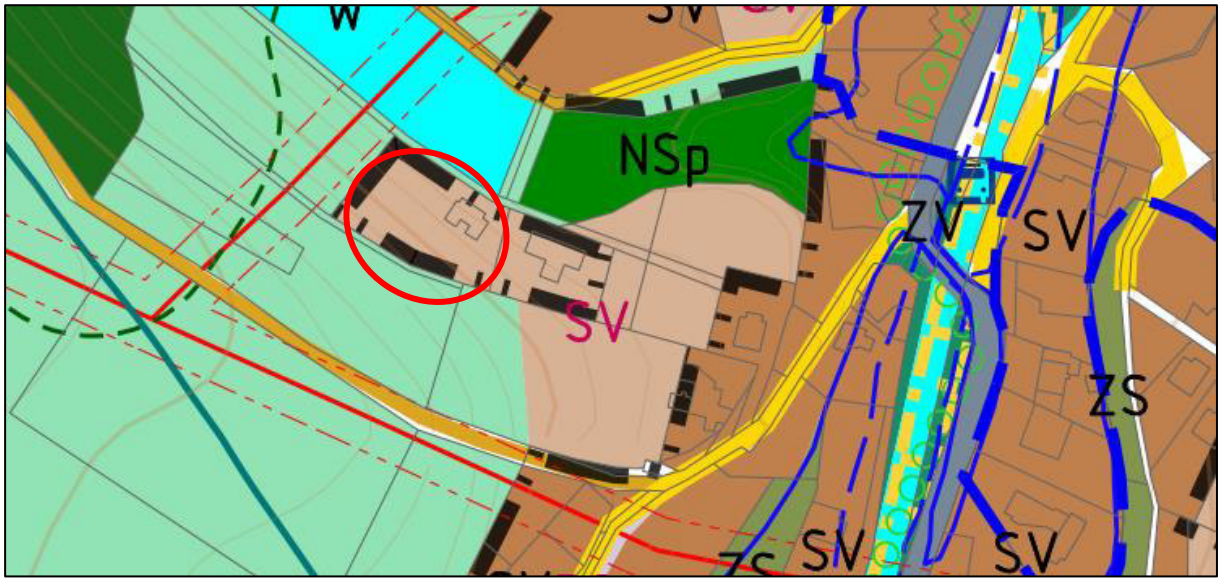
pravidelného geometrického tvaru, svažitý, neoplocený. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 2912/14 o výměře 1 877 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako zahrada. Pozemek je pravidelného geometrického tvaru, svažitý, neoplocený. Na pozemku se nachází travní porost. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Výše uvedené pozemky tvoří spolu se stavbou rodinného domu jednotný funkční celek o celkové výměře 1 999 m^2.

3.5.4 Územní plán

Dle platného územního plánu města Rychnov nad Kněžnou leží oceňované nemovitosti ve stabilizované ploše SV – plochy smíšené obytné – venkovské.



Obrázek č. 5 – Náhled územního plánu (www.rychnov-city.cz)

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

- pozemky rodinných domů (§2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.), rodinné domy s možným částečným nebytovým využitím. zemědělské usedlosti, občanské vybavení, obchod, služby, administrativa
- povinný 30% podíl podlahových ploch pro obytné funkce v celé posuzované funkční ploše SV

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství
- dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení
- max. celkový rozsah přípustného využití do 25% podlahových ploch hlavního využití

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- dvojdomy umísťovat pouze v lokalitách vyžadujících dohodu o parcelaci

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- trojdomy, řadová zástavba
- veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití
- umístění staveb ubytovacích zařízení

3.6 Výměry a plochy

Jelikož Znalci nebyl umožněn přístup k nemovitosti, nebylo provedeno přesné zaměření objektu. Výměry a plochy pro ocenění jsou stanoveny pouze na základě venkovní obhlídky. Výměry ploch byly odměřeny z katastrální mapy.

Vzhledem ke skutečnosti, že Znalci nebyl umožněn vstup do rodinného domu a nejsou k dispozici žádné dokumenty (projektová dokumentace apod.) byl Znalec donucen stanovit užitnou plochu obecně užívaným postupem odbornou veřejností přes zastavěnou plochu rodinného domu. Na základě místního šetření a katastru nemovitostí byla stanovena zastavěná plocha ve výši 122 m^2. Rodinný dům má jedno nadzemní podlaží a stavebně neupravenou půdu. Uvedená zastavěná plocha byla vynásobena koef. ve výši 0,75, který zohledňuje vnější a vnitřní zdi. Stavebně neupravená půda není v užitné ploše započítána a dle standardů ČBA se půda nezapočítává do započitatelné plochy. Přibližná užitná plocha poté činí 91,5 m^2. Výměry byly stanoveny odborným odhadem a pomocí odměření z katastrální mapy. Započitatelná plocha hlavní stavby je stanovena odborným odhadem na 91,5 m^2.

Tabulka č. 2 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění

Zastavěná plocha hlavní stavby	Ověřeno v katastru nemovitostí	122,0 m²
Podlahová plocha hlavní stavby	(122*0,75) (zastavěná plocha*0,75)	91,5 m²
Započitatelná plocha hlavní stavby	122*1*0,75 zastavěná plocha * koef. zap. plochy*0,75	91,5 m²
Obestavěný prostor hlavní stavby	(122*3,0+93*4*0,5) (1.NP * 3,0 m + půda * 4,0*0,5)	552,0 m³
Pozemky	Ověřeno v katastru nemovitostí	1 999,0 m²

3.7 Nájemní a pachtovní práva

Znalec nezjistil existenci žádných nájemních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

3.8 Rizika

3.8.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Nemovitá věc je řádně zapsaná v katastru nemovitostí.

Žádná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.8.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 6 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Dle výpisu z katastru nemovitostí se oceňované nemovitosti nachází v rozsáhlém chráněném území.

Žádná další rizika spojená s umístněním nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.8.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle výpisu z katastru nemovitostí (viz přílohy) vázne na oceňovaných nemovitostech zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky s oprávněním pro Česká spořitelna a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 140 00 Praha 4, IČO: 45244782. Dále je zde zapsán související zápis závazku nezajistit zástavní právo ve výhodnějším pořadí nový dluh, závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého a zákaz zcizení a zatížení.

Vzhledem k účelu ocenění není k této skutečnosti při ocenění přihlíženo.

Žádná jiná věcná břemena nebo další jiná zatížení nebyla zjištěna.

3.8.4 Ostatní rizika

Na výpisech z katastru nemovitostí (viz přílohy) je uvedena poznámka ohledně zahájení exekuce a s ní související zápis ohledně exekučního příkazu k prodeji nemovitostí. **Vzhledem k účelu posudku se k tomuto zatížení při ocenění nepřihlíží.**

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Znalec postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Comittee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers´ Associations) a Profesionálních standardů RICS (Proffesionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyers) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

„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 tísni. 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.“

4.1.1.2 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

„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.“

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

Znalec využívá databázi archivovaných inzerovaných nabídek INEM. Z této databáze získá historický inzerát, který již na běžných portálech není k dispozici a k němu je většinou schopen dohledat realizovanou cenu. Díky tomu má informace o stavu nemovitosti, které by pouze z kupní smlouvy a případně mapových portálů nezískal. Tyto informace jsou důležité pro řádné porovnání a zhodnocení jednotlivých atributů v multikriteriální analýze.

4.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda 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 nebo tržní hodnoty). 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. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

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

4.2 Analýza dat – ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.2.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání byly použity realizované prodeje z dřívějšího období. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Zdrojem informací o zobchodované nemovitosti je databáze INEM, realizovaná cena byla zjištěna z katastru nemovitostí.

Plocha srovnávacích objektů, uvedená u inzerátů, byla kontrolně ověřována v ortofotomapě katastru nemovitostí a registru RÚIAN a případně korigována dle skutečnosti. Skutečná podlahová plocha byla odhadována na základě odměřené zastavěné plochy jednotlivých podlaží a koeficientu pro přepočet na podlahovou plochu (0,70 až 0,90 dle konstrukční charakteristiky objektu). Pokud odhadovaná započitatelná plocha rámcově odpovídala ploše uvedené v inzerátu, byla převzata plocha z inzerátu. V opačném případě se použila odhadnutá započitatelná plocha. Výměra pozemků je uvažována včetně zastavěné plochy budovy. V ocenění je počítáno se započitatelnou plochou stanovenou dle standardů ČBA.

1. **RD – Jedlina 11, Synkov-Slemeno, V-466/2021-607**



Obrázek č. 7 – Srovnávací nemovitost č. 1

Prodej zděného rodinného domu 4+kk v obci Synkov-Slemeno, část obce Jedlina, v klidné části obce, mimo hlavní komunikaci. Dům byl kolaudován v roce 2010. Dům je postaven ze zdiva Porotherm 40, zateplen minerální vatou a provětrávanou fasádou Lifebrick. Je nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažími, o následující dispozici, I.NP: zádveří, obývací pokoj propojený s kuchyní a spíží, technická koupelna se sprchovým koutem, WC a elektrokotel, bojler. V II.NP ložnice, dva pokoje a koupelna s vanou a WC. Celková podlahová plocha 115 m^2. Dům je napojen na veřejný vodovod, vlastní studna, septik, vytápění krbovými kamny napojenými na rozvod ÚT+ elektrokotel do nástěnných radiátorů, v kuchyni podlahové, ohřev TUV el. bojler. K domu náleží poměrně rozsáhlý, mírně svažitý pozemek o celkové výměře 1779 m^2. Na dům navazuje přístřešek pro stání 2 aut, terasa u obývacího pokoje. Dále sklad nářadí-dílna o vel. 30 m^2 ve fázi hrubé stavby. Dům je ve velmi dobrém technickém stavu. Součástí prodeje je dřevem obložená unimo buňka, která slouží jako sklad zahradního nářadí, dále se na konci pozemku nachází zázemí pro chov drobného zvířectva (kurník, králíkárna, dřevěná bouda na seno). Prodej v rámci řízení V-466/2021-607.

VÝMĚRY:

pozemky .....1 779 m²

započitatelná plocha .....111 m²

DATUM PRODEJE: 18.01.2021

KUPNÍ CENA: 5 100 000 Kč

2. RD – Zbuzany 599, Rychnov nad Kněžnou, V-477/2021-607



Obrázek č. 8 – Srovnávací nemovitost č. 2

Nabízíme Vám moderní rodinný dům 3+1 se zimní terasou. Dům je po rekonstrukci a nechybí tu rozvody na satelit, anténu, venkovní kamera ani intercom. Velkou výhodou je centrální vysavač na běžný úklid. Vytápění je řešeno elektrickým podlahovým topením a krbovými kamny. Prodej v rámci řízení V-477/2021-607.

VÝMĚRY:

pozemky .....184 m²
započitatelná plocha .....109 m²

DATUM PRODEJE: 21.01.2021

KUPNÍ CENA: 4 000 000 Kč

3. RD – Dlouhá Ves 72, Rychnov nad Kněžnou, V-686/2024-607



Obrázek č. 9 – Srovnávací nemovitost č. 3

Prodej zkolaudované novostavby rodinného domu s nízkými provozními náklady (ztráta domu činí 3,5 kW), který se nachází v klidné části Rychnova nad Kněžnou – Dlouhá ves. Jedná se o podkrovní dům s dispozicí 5+kk a užitnou plochou 135 m², který je postaven na pozemku o velikosti 287 m² (zastavěná plocha činí 86 m²). Na pozemku je možné zaparkovat 3-4 automobily a vybudovat 2x krytou terasu, na kterou je provedena příprava kotvení v nosné konstrukci domu. Na pozemku je dále prostor pro malou klidovou zeleň v sousedství s Jahodovským potokem. Jedná se o systémovou dřevostavbu s kontaktním zateplovacím systémem, plastová okna s trojitým zasklením. Sanitární vybavení od firmy Ptáček. Dům je vytápěn podlahovým teplovodním systémem, v podkroví radiátory. Dům včetně kuchyňské linky a vestavných spotřebičů značky BEKO (myčka, trouba, odsavač a varná deska). Dům je realizován jako kompletní dodávka na klíč. Dům je napojen na vodovod, elektřinu, dále provedena příprava na plyn a do technické místnosti zaveden kabel na pevný internet. Splaškové vody řešeny biologickým septikem s filtrem, přepad do vodoteče, vše oficiálně povoleno a zkolaudována vodoprávním úřadem. Dům se prodává kompletně dokončen. Prodej v rámci řízení V-686/2024-607.

VÝMĚRY:

pozemky .....287 m²
započitatelná plocha .....135 m²

DATUM PRODEJE: 01.02.2024

KUPNÍ CENA: 6 590 000 Kč

4.2.2 Komparace

Ceny nemovitostí nejsou stálé, ale v čase se mění. Tuto změnu v čase zachycují tzv. cenové indexy, které představují procentní nárůst/pokles cen sledovaných druhů nemovitostí v rámci pravidelného časového intervalu (obvykle čtvrtletí). V ČR tyto cenové indexy v oboru nemovitostí publikuje Český statistický úřad (ČSÚ) a ČSOB. Indexy ČSÚ jsou však již bohužel neaktuální (poslední platné k roku 2019), takže reálně použitelné jsou pouze indexy publikované ČSOB, která svůj ČSOB index pravidelně aktualizuje.

Pro co nejpřesnější odhad jsou použity pouze prodeje v časovém období, které je blízké datu ocenění, které jsou dále ještě převedeny na jednotnou cenovou úroveň pomocí ČSOB indexu publikovaného ČSOB. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti ČSOB. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalozích realitních kanceláří. ČSOB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od ČSOB.

Ani ČSOB bohužel nesleduje vývoj cen komerčních nemovitostí. Jejich indexy vychází z cen bytů, rodinných domů a pozemků. V rámci ocenění vycházíme z předpokladu, že trend změny cen prochází celým spektrem nemovitostí, tj. roste-li nebo klesá-li cena pozemků, roste nebo klesá s tím i cena domů a současně i jednotek. Stejně roste-li nebo klesá-li cena rezidenčních nemovitostí, roste nebo klesá s tím i cena komerčních nemovitostí. Aby bylo možno převést prodejní ceny komerčních nemovitostí na jednu cenovou úroveň, je proto využit průměrný ČSOB index, který vychází ze všech druhů nemovitostí sledovaných ČSOB.

Pro potřeby komparativní metody jsou ceny převedeny na jednotnou cenovou úroveň pomocí indexu cen stavebních pozemků publikovaného ČSOB, ČSOB index – rodinné domy. ČSOB index – rodinné domy mapuje vývoj cen stavebních pozemků v ČR od roku 2010. Poslední ČSOB index je publikován pro cenovou úroveň 1. čtvrtletí roku 2025.

$$Koeficient\ přepočtu\ na\ současnou\ CÚ = \frac{ČSOB\ index\ současné\ CÚ}{ČSOB\ index\ platný\ k\ datu\ prodeje}$$

Tabulka č. 3 – ČSOB index

čtvrtletí	1/2021	1/2024	1/2025
ČSOB index RD	159,2	209,9	226,4

Tabulka č. 4 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň

Č.	Popis objektu	Datum podpisu kupní smlouvy	Kupní cena [Kč]	ČSOB index k datu kupní smlouvy	ČSOB index k datu ocenění	Koeficient	Kupní cena přepočtená [Kč]
1	V-466/2021-607	18.01.2021	5 100 000	159,20	226,40	1,42	7 252 764
2	V-477/2021-607	21.01.2021	4 000 000	159,20	226,40	1,42	5 688 442
3	V-686/2024-607	01.02.2024	6 590 000	209,90	226,40	1,08	7 108 032

4.2.2.1 Porovnání

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita započitatelná plocha, která činí 91,5 m^2.

Tabulka č. 5 – Multikriteriální analýza

č.	Popis	Zap. pl. [m²]	pozemek [m²]	datum		Kupní cena	HB Index	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m²]	Redukce na pramen ceny (K_{rpc})	Cena po redukci (Krpc) [Kč/m²]	*K1* (poloha)	*K2* (velikost)	*K3* (stavebně-technický stav)	*K4* (vybavení a příslušenství)	*K5* (pozemek)	*K6* (úvaha znalce)	*IO*	Cena oceň. objektu [Kč/m²]
1	Jedlina 11, Synkov-Slemeno, RnK	111	1 779	18.01.2021	1/2021	5 100 000	159,20	7 252 764	65 340	1,00	65 340	1,05	1,04	1,05	0,80	1,01	1,00	*0,93*	60 766
2	Zbuzany 599, RnK	109	184	21.01.2021	1/2021	4 000 000	159,20	5 688 442	52 428	1,00	52 428	0,95	1,03	1,05	0,90	1,20	1,05	*1,17*	61 341
3	Dlouhá Ves 72, RnK	135	287	01.02.2024	1/2024	6 590 000	209,90	7 108 032	52 652	1,00	52 652	1,05	1,08	0,90	0,95	1,16	1,00	*1,13*	59 497
Střední hodnota																			60 535
Minimum																			59 497
Maximum																			61 341
Směrodatná odchylka																			770
Průměr - směrodatná odchylka																			59 765
Průměr + směrodatná odchylka																			61 305
Variační koeficient																			1,27%
Výměra oceňovaného objektu																		m²	91,5
Celková hodnota																		**Kč**	**5 538 953**
Odhadovaná porovnávací hodnota																		**Kč**	**5 500 000**

K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší
K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)
K2 koeficient velikosti
K3 koeficient stavebně-technického stavu
K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství objektu
K5 koeficient vlivu pozemku (velikost, využití apod.)
K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)

Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaném parametru lepší než srovnávací objekt. Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaném parametru horší než srovnávací objekt. IO (index odlišnosti) je součin koeficientů dílčích porovnávaných parametrů.

K_{RPC} – koeficient zohledňuje, zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu.

- Vzorek č. 1 až 3 – Realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy. Oceňovaný rodinný dům se nachází na okraji obce Rychnov nad Kněžnou. Je zde dobrá dopravní dostupnost a dobrá dostupnost občanské vybavenosti.

- Vzorek č. 1 a 3 – Mírně horší lokalita.

- Vzorek č. 2 – Mírně lepší lokalita.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost hlavní stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Rodinný dům je ve velmi dobrém stavu (novostavba) a nejeví známky zanedbané údržby.

- Vzorek č. 1 – Mírně horší stavebně-technický stav – kolaudace 2010.
- Vzorek č. 2 – Mírně horší stavebně-technický stav – po rekonstrukci.
- Vzorek č. 3 – Lepší stavebně-technický stav – novostavba.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství hlavní stavby. Vzhledem k nedostatku informací o stavu interiéru a vnitřního vybavení se Znalec kloní na stranu bezpečnou a při ocenění je uvažováno s dobrým stavebně-technickým stavem a s vnitřním vybavením ve standardním provedení.

- Vzorek č. 1 – Vodovod + studna, elektřina, septik, plynovod, ústřední plynové vytápění + kamna na tuhá paliva + podlahové vytápění, vnitřní vybavení kuchyně ve standardním provedení, vybavení koupelny je ve standardním provedení, dvě zastřešená stání pro auta, terasa, sklad nářadí, dílna, unimo buňka, zázemí pro chov drobného zvířectva, bazén, pozemek je oplocen.
- Vzorek č. 2 – Vodovod, elektřina, kanalizace, ústřední vytápění + kotel na tuhá paliva, vnitřní vybavení kuchyně ve standardním provedení, vybavení koupelny je ve standardním provedení, zimní zahrada, venkovní kamera, interkom, centrální vysavač, dílna, pozemek je oplocen.
- Vzorek č. 3 – Vodovod, plynovod, elektřina, septik, ústřední vytápění, vnitřní vybavení kuchyně ve standardním provedení s vestavěnými spotřebiči, vybavení koupelny je ve standardním provedení, 4 stání, pozemek je z části oplocen.

K5 – Koeficient velikosti pozemku. Větší pozemek zhodnocuje nemovitost.

K6 – Koeficient úvahy Znalce – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. V případě srovnávacího objektu č. 2 se jedná o dům v řadové zástavbě.

4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění

Porovnávací hodnota rodinného domu č. p. 1835 v k. ú. Rychnov nad Kněžnou s pozemky v jednotném funkčním celku stanovená odborným odhadem činí 5 500 000,- Kč.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2.). V rámci výpočtů Znalec vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.6.).

Tabulka č. 6 – Výsledky ocenění

Popis	**Výsledek ocenění [Kč]**
Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 5675, k. ú., obec a okres Rychnov nad Kněžnou.	5 500 000

Na základě odborné znalosti Znalce a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že Znalecké otázce nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací metodou.

5.2 Kontrola postupu

Znalec opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu níže uvedených nemovitostí:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *04.07.2025 11:55:02*

Okres: **CZ0524 Rychnov nad Kněžnou** Obec: **576069 Rychnov nad Kněžnou**
Kat.území: **744107 Rychnov nad Kněžnou** List vlastnictví: **5675**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJ **Seibert Robin a Perec Olena, Městská Habrová 1835, 51601 Rychnov nad Kněžnou, Městská Habrová 1715, 51601 Rychnov nad Kněžnou**	[redacted]	
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů		

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2912/14	**1877**	**zahrada**		**rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond**
2912/28	**122**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**rozsáhlé chráněné území**

Součástí je stavba: **Rychnov nad Kněžnou, č.p. 1835, rod.dům**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **2912/28**

Obrázek č. 10 – Identifikace nemovitých věcí

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst. (2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že:

obvyklá cena na nemovitostech zapsaných na listu vlastnictví č. 5675, k. ú., obec a okres Rychnov nad Kněžnou činí dle odborného odhadu:

5 500 000 Kč

Cena slovy: pětmiliónůpětsettisíc Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.6 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny. Interval obvyklé ceny obecně považujeme v rozmezí ± 10 % od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant
- Na posudku se dále podílel Ing. František Haša a Lucie Nováková, což jsou zaměstnanci znalecké kanceláře
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Odměna byla stanovena dle vyhlášky č. 504/2020 Sb., o znalečném
- Posudek zpracovala znalecká kancelář Statikum s.r.o., IČ: 15545881
- Zadavatelem posudku je soudní exekutor Mgr. Martin Horák, Exekutorský úřad Tábor, Bílkova 960, 390 02 Tábor
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

P Ř Í L O H Y

Příloha č. 1 – Usnesení ..... 4 listy
Příloha č. 2 – Výpis z KN ..... 4 listy
Příloha č. 3 – Vyjádření stavebního úřadu ..... 3 listy
Příloha č. 4 – Náhled KN-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 5 – Náhled Ortofoto-mapy ..... 2 listy
Příloha č. 6 – Fotodokumentace ..... 2 listy
Příloha č. 7 – Plné znění inzerátů ..... 8 listů

7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala kancelář (ústav) zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: technický stav konstrukcí pozemního stavitelství, staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti, betonových, Y91 ocelových a dřevěných konstrukcí
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí - strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů

Znalecký posudek je veden pod číslem 040662/2025, interní číslo Znalce 9074/2025.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, a to ve smyslu §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Otisk znalecké pečeti



Datum a podpis

Ing. Pavel Pejchal, CSc.

Digitálně podepsal Ing. Pavel Pejchal, CSc.
Datum: 2025.07.15 07:19:24 +02'00'

.....

Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec a jednatel

Příloha č. 1

Usnesení č.j. 173 EX 241/24-44

Počet listů: 4

Exekutorský úřad Tábor, soudní exekutor Mgr. Martin Horák
Bílkova 960, 390 02 Tábor
www.exekutorhorak.cz, tel. 605 814 285, 381 215 394, e-mail: podatelna@exekutorhorak.cz

č.j. 173 EX 241/24-44

U S N E S E N Í

Mgr. Martin Horák, soudní exekutor Exekutorského úřadu Tábor, se sídlem Bílkova 960, 390 02 Tábor, pověřený provedením exekuce na základě pověření Okresního soudu v Rychnově nad Kněžnou ze dne 20.12.2024 č.j. 3 EXE 1059/2024-33 , kterým byla nařízena exekuce podle pravomocného a vykonatelného notářského zápisu Trčka Stanislav - notář č.j. NZ 567/2023, N 754/2023 ze dne 13.12.2023 k uspokojení pohledávky

oprávněného **CONCORDIE s.r.o., se sídlem Na Ježově č.p. 229, Senohraby, PSČ: 251 66, IČ: 41692845**
proti povinnému **Olena Perec, bytem Městská Habrová č.p. 1715, Rychnov nad Kněžnou, PSČ: 516 01, [redacted]**
za účasti manžela: Seibert Robin, [redacted], bytem Habrová 1835, Rychnov nad Kněžnou
ve výši 240.000,- Kč s příslušenstvím
vydává toto

u s n e s e n í :

Mgr. Martin Horák, soudní exekutor, ustanovuje

znalce z oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí, znalecký ústav STATIKUM s.r.o., IČ: 15545881, Hudcova 78c/533,Brno-Medlánky, tel. 777147929, e-mail: objednavka@statikum.cz, **kterému ukládá, aby podal písemně do 30 dnů po obdržení tohoto usnesení ve trojím písemném a jednom elektronickém (na CD či DVD) vyhotovení znalecký posudek.**

Úkolem znalce je:
- stanovit obvyklou (tržní) cenu nemovitostí a jejich příslušenství vymezených v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 173 EX 241/24-19 ze dne 30.12.2024, a to:

I. nemovité věci povinného ve společném jmění manželů, a to:

Pokud je poštovní zásilka doručována prostřednictvím hybridní pošty, máte právo o originál dokumentu požádat buď na e-mailové adrese podatelna@exekutorhorak.cz nebo písemně na výše uvedené adrese úřadu.

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou Obec: 576069 Rychnov nad Kněžnou
Kat.území: 744107 Rychnov nad Kněžnou List vlastnictví: 5675
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Seibert Robin a Perec Olena, Městská Habrová 1835, 51601 [redacted] Rychnov nad Kněžnou, Městská Habrová 1715, 51601 Rychnov nad Kněžnou		
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P 2912/14	1877	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
P 2912/28	122	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území

Součástí je stavba: Rychnov nad Kněžnou, č.p. 1835, rod.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2912/28

vedené u Katastrálního úřadu pro Královehradecký kraj, KP Rychnov nad Kněžnou

- stanovit cenu věcných břemen a nájemních práv, které váznou na nemovitosti (jsou-li nějaká)
- vyjmenovat příslušenství nemovitosti

Stanovená lhůta pro podání posudku je závazná, jen ze závažných důvodů může znalec požádat o její prodloužení. Nemůže-li znalec vyžádaný úkon provést, je povinen to oznámit s příslušným odůvodněním neprodleně soudnímu exekutorovi. Nedodržení stanovené lhůty může mít za následek snížení odměny, popřípadě opatření podle § 53 o.s.ř.

Soudní exekutor podle ust. § 127 odst. 3 o.s.ř. u k l á d á povinnému a spoluvlastníkům, aby se na předvolání znalce k tomuto dostavili a poskytli tomuto potřebnou součinnost.

O d ů v o d n ě n í :

Exekučním příkazem č.j. 173 EX 241/24-19 ze dne 30.12.2024 byl nařízen prodej nemovitostí ve vlastnictví povinného Olena Perec, bytem Městská Habrová č.p. 1715, Rychnov nad Kněžnou, PSČ: 516 01, [redacted]. Doložka o provedení exekuce k vydanému pověření Okresním soudem v Rychnově nad Kněžnou ze dne 20.12.2024, č.j.: 3 EXE 1059/2024-33, byla vyznačena dne 15.02.2025.

Vzhledem k tomu, že je nutné ocenit nemovitosti v souladu s ust. § 336a o.s.ř., ustanovil soudní exekutor v souladu s ust. § 336 o.s.ř. znalce z oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí a uložil znalecký úkol tak, jak je uvedeno ve výrokové části tohoto usnesení.

P o u č e n í: Proti osobě znalce mohou být podány námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže se zřetelem na poměr k věci nebo účastníkům, jejich zákonným zástupcům nebo zplnomocněncům lze pochybovat o jeho nepodjatosti.
Při stanovování obvyklé ceny nemovitosti a jejího příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených postupuje znalec dle zvláštního právního předpisu a to z.č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Použije-li při svém postupu znalec jakékoliv srovnávající údaje, uvede vždy zdroj těchto informací a tyto informace doloží tak, aby takto použité informace byly přezkoumatelné.

Pokud je poštovní zásilka doručována prostřednictvím hybridní pošty, máte právo o originál dokumentu požádat buď na e-mailové adrese podatelna@exekutorhorak.cz nebo písemně na výše uvedené adrese úřadu.

Exekutorský úřad Tábor, soudní exekutor Mgr. Martin Horák
Bílkova 960, 390 02 Tábor
www.exekutorhorak.cz, tel. 605 814 285, 381 215 394, e-mail: podatelna@exekutorhorak.cz

Osoby, kterým se doručuje usnesení: oprávněná (pr. zástupce), povinný, znalec

V Táboře dne 12.05.2025

Mgr. Martin Horák
Soudní exekutor

Pokud je poštovní zásilka doručována prostřednictvím hybridní pošty, máte právo o originál dokumentu požádat buď na e-mailové adrese podatelna@exekutorhorak.cz nebo písemně na výše uvedené adrese úřadu.

Příloha č. 2

List vlastnictví č. 5675

Počet listů: 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.07.2025 11:55:02*

Okres: **CZ0524 Rychnov nad Kněžnou** Obec: **576069 Rychnov nad Kněžnou**

Kat.území: **744107 Rychnov nad Kněžnou** List vlastnictví: **5675**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

SJ **Seibert Robin a Perec Olena, Městská Habrová 1835, 51601 Rychnov nad Kněžnou, Městská Habrová 1715, 51601 Rychnov nad Kněžnou** [redacted]

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2912/14	**1877**	**zahrada**		**rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond**
2912/28	**122**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**rozsáhlé chráněné území**

Součástí je stavba: **Rychnov nad Kněžnou, č.p. 1835, rod.dům**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **2912/28**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**
  dluhy do výše 3.213.000,- Kč a příslušenství
  dluhy vzniklé do 10.6.2054 do celkové výše 3.213.000,- Kč

  Oprávnění pro
  Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782
  Povinnost k
  Parcela: 2912/14, Parcela: 2912/28

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.ZN2/0615691119 ze dne 16.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2018 11:56:17. Zápis proveden dne 12.06.2018.**
  V-3001/2018-607

  Pořadí k **18.05.2018 11:56**

- **Zákaz zcizení**
  po dobu trvání zástavního práva
  Oprávnění pro
  Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782
  Povinnost k
  Parcela: 2912/14, Parcela: 2912/28

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.ZN2/0615691119 ze dne 16.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2018 11:56:17. Zápis proveden dne 12.06.2018.**
  V-3001/2018-607

  Pořadí k **18.05.2018 11:56**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**
  výše dluhu 240 000 Kč a smluvní pokuta ve výši 800 Kč denně od 23.01.2024 do zaplacení

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.
strana 1

Typ vztahu

dluhu
Oprávnění pro
CONCORDIE s.r.o., Na Ježově 229, 25166 Senohraby, RČ/IČO: 41692845
Povinnost k
Parcela: 2912/14, Parcela: 2912/28

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad v Táboře, Mgr. Martin Horák 173 EX-21/2024 -11 ze dne 12.02.2024. Právní moc ke dni 26.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 18.04.2024.**
V-1505/2024-607

Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 03.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 02.01.2025.**
V-6047/2024-607

Pořadí k **24.01.2024 08:00**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Horák, Bílkova 960, 390 02 Tábor
Povinnost k
Perec Olena, Městská Habrová 1715, 51601 Rychnov nad Kněžnou, [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Tábor 173 EX-241/2024 -17 ze dne 30.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2024 12:13:52. Zápis proveden dne 03.01.2025; uloženo na prac. Tábor**
Z-5917/2024-308

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: 2912/14, Parcela: 2912/28

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Tábor Mgr. Martin Horák 173 EX-241/2024 -19 ze dne 30.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2024 12:21:45. Zápis proveden dne 07.01.2025; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou**
Z-5442/2024-607

- **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav
Povinnost k
Perec Olena, Městská Habrová 1715, 51601 Rychnov nad Kněžnou, [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-8746/2024 -10 ze dne 06.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2025 13:08:37. Zápis proveden dne 13.01.2025; uloženo na prac. Břeclav**
Z-87/2025-704

Související zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.07.2025 11:55:02*

Okres: **CZ0524 Rychnov nad Kněžnou** Obec: **576069 Rychnov nad Kněžnou**

Kat.území: **744107 Rychnov nad Kněžnou** List vlastnictví: **5675**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 2912/14, Parcela: 2912/28

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Břeclav, Mgr. Marcela Petrošová 160 EX-8746/2024 -16 ze dne 08.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2025 13:12:11. Zápis proveden dne 14.01.2025; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou**

Z-88/2025-607

Plomby a upozornění – **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva darovací ze dne 21.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2016 14:54:08. Zápis proveden dne 12.01.2017.**

V-8106/2016-607

Pro: **Seibert Robin a Perec Olena, Městská Habrová 1835, 51601 Rychnov nad Kněžnou, Městská Habrová 1715, 51601 Rychnov nad Kněžnou; společné jmění** *RČ/IČO:* [redacted]

- **Smlouva o rozšíření SJ č.j.NZ 178/2017 ze dne 16.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2017 12:34:34. Zápis proveden dne 11.09.2017.**

V-4994/2017-607

Pro: **Seibert Robin a Perec Olena, Městská Habrová 1835, 51601 Rychnov nad Kněžnou, Městská Habrová 1715, 51601 Rychnov nad Kněžnou; společné jmění** *RČ/IČO:* [redacted]

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
2912/14	**53816**	**1877**

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

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

Vyhotoveno: 04.07.2025 12:07:28

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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

Příloha č. 3

Vyjádření ze stavebního úřadu

Počet listů: 3

MĚSTSKÝ ÚŘAD RYCHNOV NAD KNĚŽNOU
Odbor výstavby a životního prostředí
Havlíčkova 136, 516 01 Rychnov nad Kněžnou
tel.: 494 509 111, e-mail: e-podatelna@rychnov-city.cz

Č.j.: MURK-OVŽP-35658/2025-Du spis č.: 7441/2025
Váš dopis zn.: č.j. 173 EX 241/24-44 / doručen dne: 16.05.2025
Oddělení: stavební úřad
Vyřizuje: Petr Dušek
V Rychnově n. Kn. dne: 02.06.2025

STATIKUM s.r.o.
Purkyňova č. p. 648/125
Brno
612 00

Vyjádření stavebního úřadu

Městský úřad Rychnov nad Kněžnou, odbor výstavby a životního prostředí, obdržel Vaši žádost o sdělení informací, které se týkají stavby rodinného domu č.p. 1835 v Rychnově nad Kněžnou, umístěného na pozemku parcelní číslo 2912/14 v katastrálním území Rychnov nad Kněžnou a přilehlého pozemku parcelní číslo 2912/28 v katastrálním území Rychnov nad Kněžnou.

K uvedenému Vám sdělujeme, že s užíváním rodinného domu č.p. 1835 v Rychnově nad Kněžnou, bylo započato 8.6.2021.

Na výše uvedené pozemky od té doby nebylo vydáno žádné územní rozhodnutí ani stavební povolení.

Pozemky jsou územním plánem města Rychnov nad Kněžnou určeny jako SV – plocha smíšená obytná venkovská. Jedná se o plochy pro smíšené využití venkovského charakteru, pro bydlení s vyšším podílem veřejné nebo komerční vybavenosti, nevýrobních služeb.
HLAVNÍ VYUŽITÍ:
. pozemky rodinných domů (§2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.), rodinné domy s možným částečným nebytovým využitím. zemědělské usedlosti, občanské vybavení, obchod, služby, administrativa
. povinný 30% podíl podlahových ploch pro obytné funkce v celé posuzované funkční ploše SV
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:
. doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství.
. dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení
. max. celkový rozsah přípustného využití do 25% podlahových ploch hlavního využití
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:
. dvojdomy umísťovat pouze v lokalitách vyžadujících dohodu o parcelaci

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:
. trojdomy, řadová zástavba
. veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití
. umístění staveb ubytovacích zařízení

Bc. Petr Dušek
vedoucí odboru

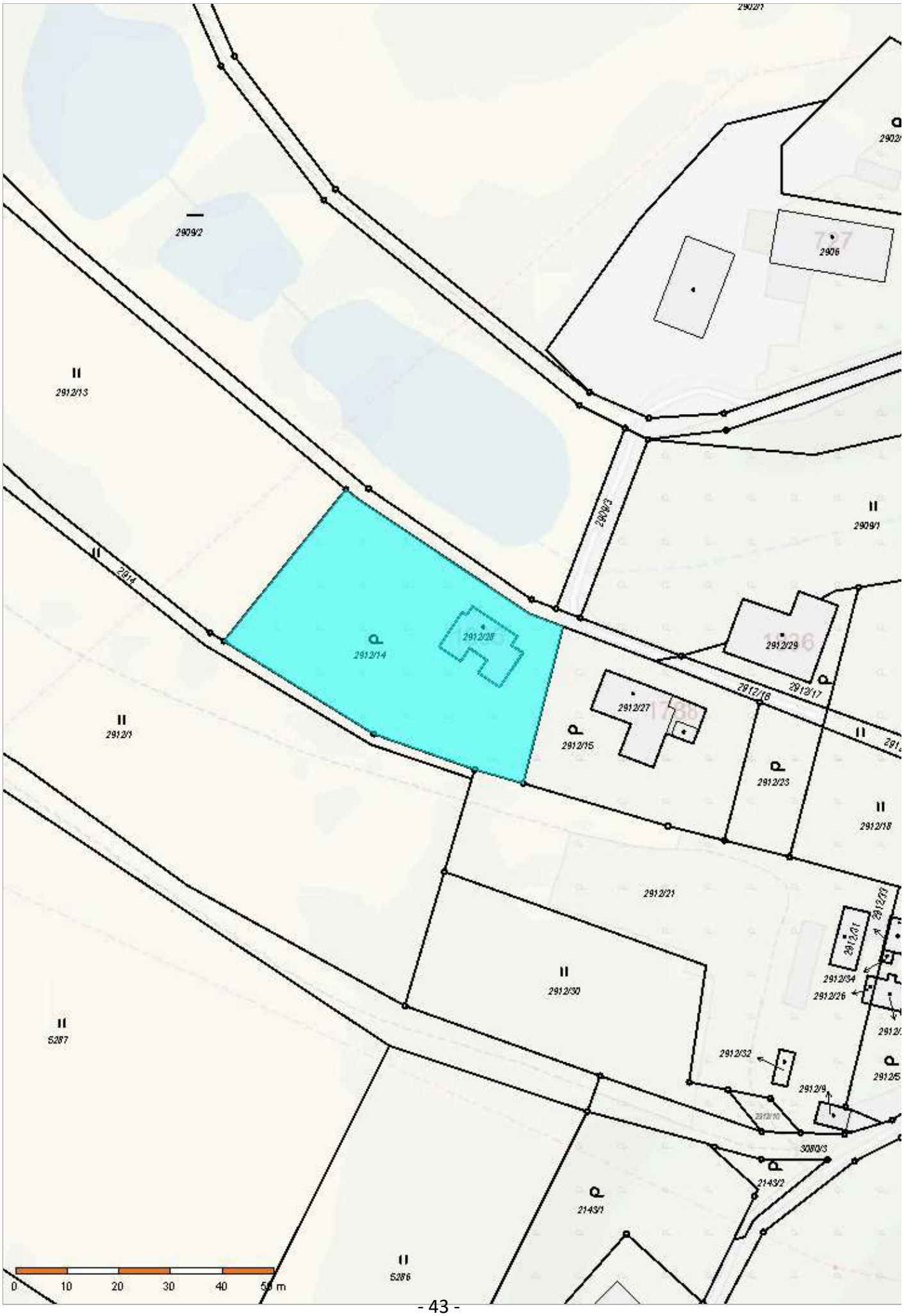
Na vědomí:
archiv

Digitálně podepsal Petr Dušek
Datum: 02.06.2025 16:26:33 +02:00

Příloha č. 3

Náhled KN mapy

Počet listů: 2


2909/2
2912/13
2914
2912/14
2912/28
2909/3
2909/1
2912/29
2912/18
2912/17
2912/27
2912/15
2912/23
2912/1
2912/18
2912/21
2912/30
2912/31
2912/34
2912/26
5287
2912/32
2912/9
2912/5
3080/3
2143/2
2143/1
5286
0
10
20
30
40
50 m

Příloha č. 4

Náhled Ortofoto mapy

Počet listů: 2


2912/13
2912/1
2912/30
5287
5286
2912/27
2912/29
2912/28
2912/25
2912/23
2912/18
2912/21
2143/2
2143/1
0 10 20 30 40 50 m

Příloha č. 5

Fotodokumentace

Počet listů: 2



Obrázek 1



Obrázek 2

Příloha č. 6

Plné znění inzerátů

Počet listů: 8

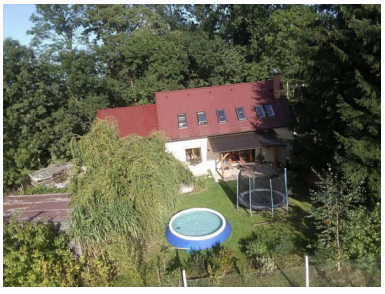
Prodej, Rodinný dům, 115 m^2, Jedlina č.p. 11, Synkov-Slemeno, okres Rychnov nad Kněžnou

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Jedlina č.p. 11, Synkov-Slemeno, okres Rychnov nad Kněžnou	**Cena**	5 190 000 Kč
Voda	Vodovod, Místní zdroj	**Elektřina**	230V a 400V, 230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Stav**	Velmi dobrý
Stav objektu	Velmi dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Plocha pozemku	1 779 m^2	**Užitná plocha**	115 m^2
Podlahová plocha	115 m^2	**Plocha zahrady**	1 619 m^2
Vytápění	Ústřední vytápění, Jiné	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	**Dostupnost dopravy**	Autobus, Vlak, Silnice
Typ objektu	Patrový	**Svažitost pozemku**	Mírně svažitý

Prodej zděného rodinného domu 4+kk v obci Synkov-Slemeno, část obce Jedlina, v klidné části obce, mimo hlavní komunikaci. Dům byl kolaudován v roce 2010. Dům je postaven ze zdiva Porotherm 40, zateplen minerální vatou a provětrávanou fasádou Lifebrick. Je nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažími, o následující dispozici, I.NP: zádveří, obývací pokoj propojený s kuchyní a spíží, technická koupelna se sprchovým koutem, WC a elektrokotel, bojler. V II.NP ložnice, dva pokoje a koupelna s vanou a WC. Celková podlahová plocha 115 m2. Dům je napojen na veřejný vodovod, vlastní studna, septik, vytápění krbovými kamny napojenými na rozvod ÚT+ elektrokotel do nástěnných radiátorů, v kuchyni podlahové, ohřev TUV el. bojler. K domu náleží poměrně rozsáhlý , mírně svažitý pozemek o celkové výměře 1779m2. Na dům navazuje přístřešek pro stání 2 aut, terasa u obývacího pokoje. Dále sklad nářadí-dílna o vel. 30m2 ve fázi hrubé stavby. Dům je ve velmi dobrém technickém stavu. Součástí prodeje je dřevem obložená unimo buňka, která slouží jako sklad zahradního nářadí, dále se na konci pozemku nachází zázemí pro chov drobného zvířectva (kurník, králíkárna, dřevěná bouda na seno). Velmi nízké provozní náklady. PENB ve zpracování, proto značeno G. Po dohodě lze dům přenechat i s některým vybavením. Dům se nachází cca 4km od centra města Rychnov n.K., cca 10km od Kvasin, 35km Hradec Králové a cca 42km Pardubice. Nedaleko autobusová zastávka 500m, vlaková 800m. V obci MŠ, ZŠ do 5.tř., obecní úřad. Dům je volný prosinec2020/leden2021.

Fotodokumentace





Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-466/2021-607 **Datum podání:** 27.01.2021 **Datum zplatnění:** 17.02.2021 **Cena:** -

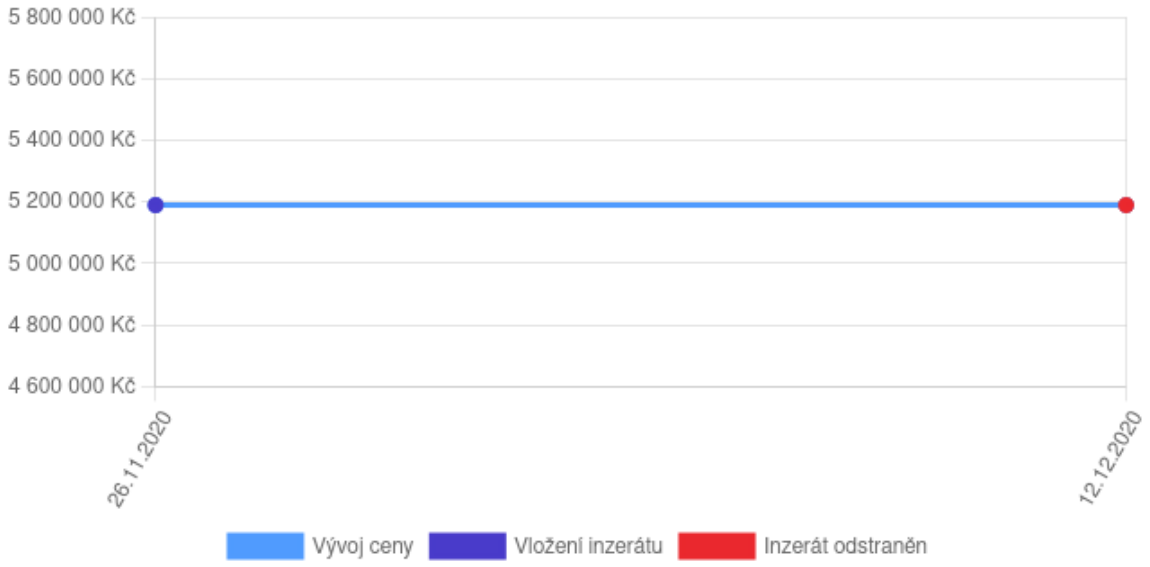
Nemovitosti v transakci

Pozemek, Slemeno u Rychnova nad Kněžnou, Synkov-Slemeno, okres Rychnov nad Kněžnou
Plocha pozemku: 1489 m^2 **Typ pozemku:** zahrada
č. 3389 Slemeno u Rychnova nad Kněžnou

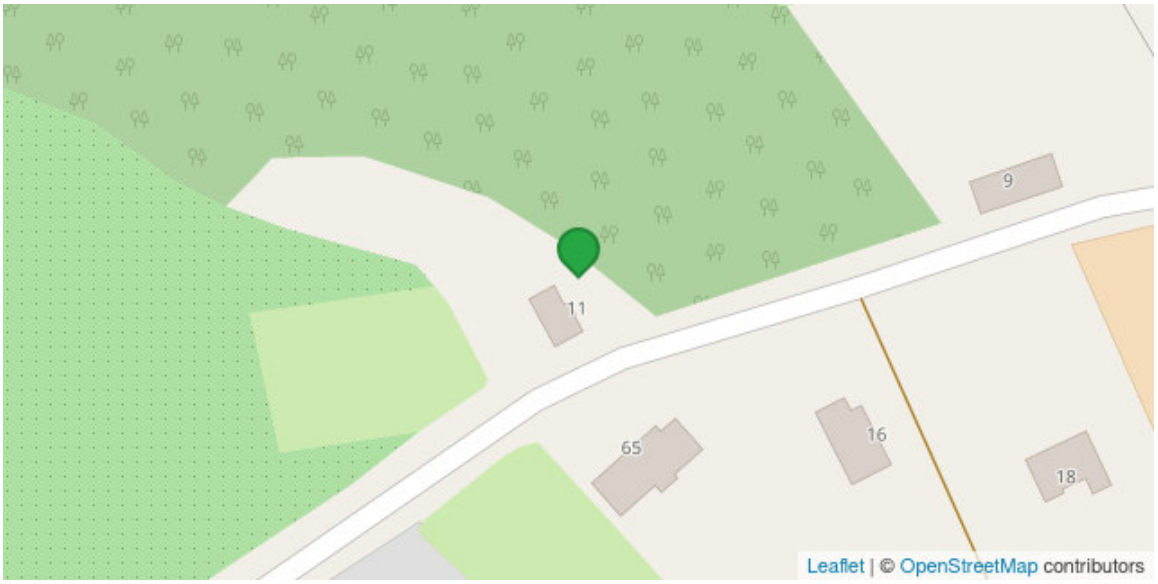
Pozemek, Slemeno u Rychnova nad Kněžnou, Synkov-Slemeno, okres Rychnov nad Kněžnou
Plocha pozemku: 130 m^2 **Typ pozemku:** ostatní
č. 3390 Slemeno u Rychnova nad Kněžnou

Rodinný dům, Jedlina č.p. 11, Synkov-Slemeno, okres Rychnov nad Kněžnou
Konstrukce: smíšená, **Plocha pozemku:** 160 m^2
stavební č. 66 Slemeno u Rychnova nad Kněžnou (součástí je stavba č.p. 11, část obce Jedlina)

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



Mapové zobrazení



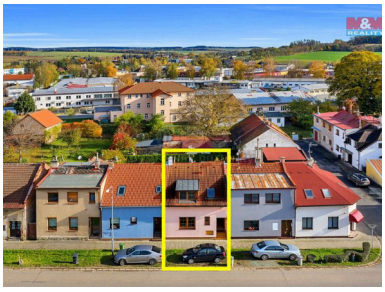
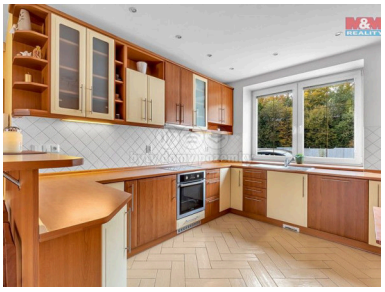
Prodej, Rodinný dům, 126 m^2, Zbuzany č.p. 599, Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou

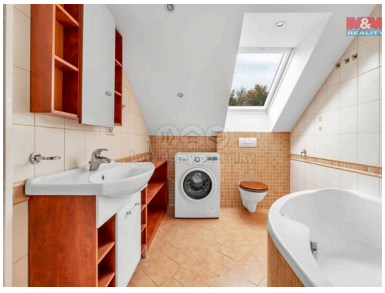
Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Zbuzany č.p. 599, Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou	**Cena**	4 399 000 Kč
Poznámka k ceně	info u makléře	**Voda**	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Výtah**	Ne
Elektřina	230V a 400V, 230V	**Energetický štítek (PENB)**	C - Úsporná
Stav	Velmi dobrý	**Stav objektu**	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Rok rekonstrukce**	2010
Plocha pozemku	184 m^2	**Užitná plocha**	126 m^2
Podlahová plocha	126 m^2	**Plocha zahrady**	122 m^2
Vytápění	Elektrokotel, Kotel na tuhá paliva, Jiné	**Poloha nemovitosti**	Okraj obce
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice	**Typ objektu**	Patrový

Nabízíme Vám moderní rodinný dům 3+1 se zimní terasou. Dům je po rekonstrukci a nechybí tu rozvody na satelit, anténu, venkovní kamera ani intercom. Velkou výhodou je centrální vysavač na běžný úklid. Vytápění je řešeno elektrickým podlahovým topením a krbovými kamny. Více informací u makléře. S financováním a převodem energii rádi pomůžeme.

Fotodokumentace





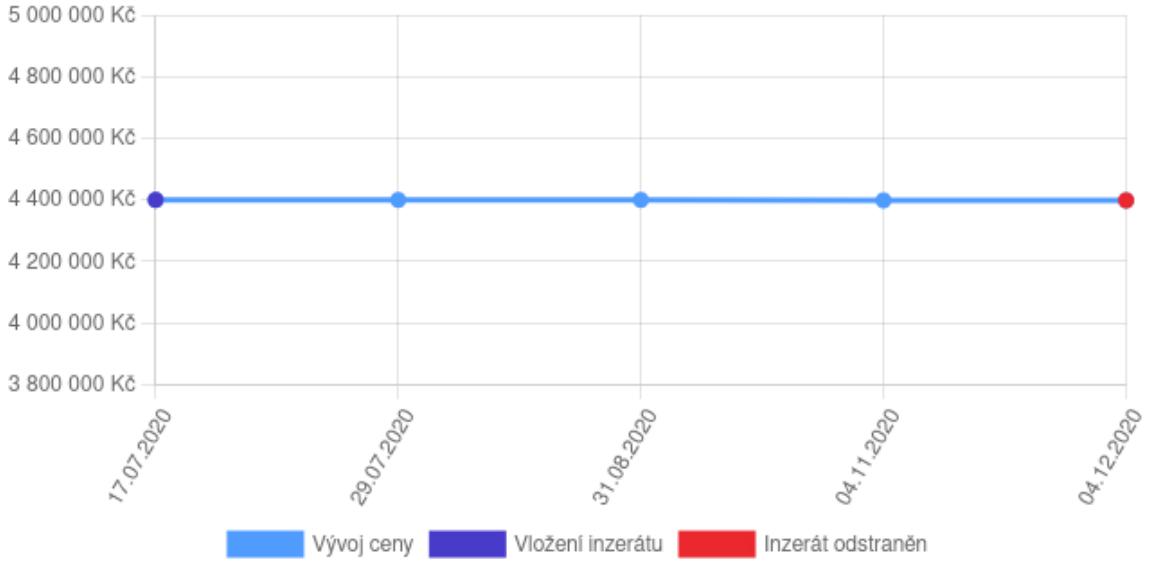
Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-477/2021-607 **Datum podání:** 27.01.2021 **Datum zplatnění:** 18.02.2021 **Cena:** -

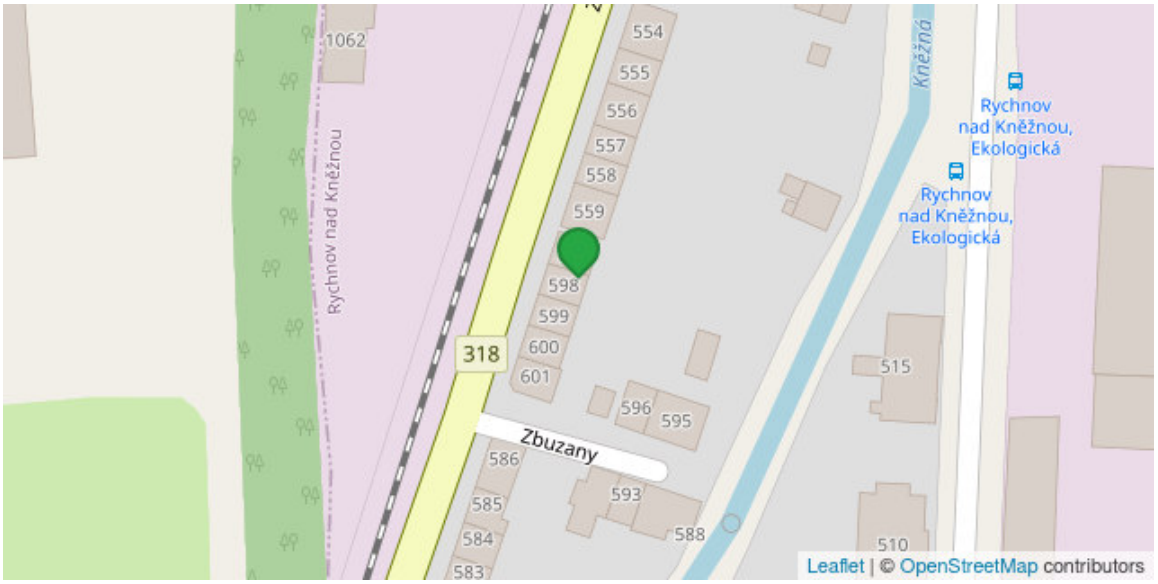
Nemovitosti v transakci

Rodinný dům, Zbuzany č.p. 599, Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou
Konstrukce: smíšená, **Plocha pozemku:** 184 m^2
č. 1405 Rychnov nad Kněžnou (součástí je stavba č.p. 599, část obce Rychnov nad Kněžnou)

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



Mapové zobrazení



Prodej, Rodinný dům, 135 m^2, Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

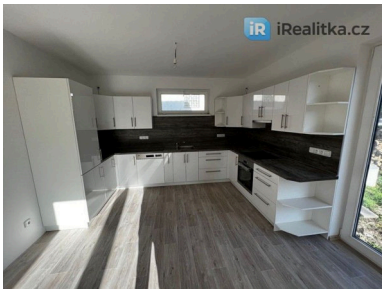
Lokalita	Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou	**Cena**	6 490 000 Kč
Poznámka k ceně	Cena za vše včetně právních služeb a advokátní úschovy.	**Voda**	Vodovod
Kanalizace	Septik	**Počet nadzemních podlaží domu**	2
Výtah	Ne	**Elektřina**	230V a 400V, 230V
Energetický štítek (PENB)	B - Velmi úsporná	**Stav**	Novostavba
Stav objektu	Novostavba	**Konstrukce**	Dřevěná
Plocha pozemku	287 m^2	**Užitná plocha**	135 m^2
Podlahová plocha	135 m^2	**Vytápění**	Ústřední vytápění, Elektrokotel
Poloha nemovitosti	Centrum obce	**Dostupnost dopravy**	Autobus
Typ objektu	Patrový		

Prodej zkolaudované novostavby rodinného domu s nízkými provozními náklady (ztráta domu činí 3,5 kW), který se nachází v klidné části Rychnova nad Kněžnou – Dlouhá ves. Jedná se o podkrovní dům s dispozicí 5+kk a užitnou plochou 135 m², který je postaven na pozemku o velikosti 287 m² (zastavěná plocha činí 86 m²). Na pozemku je možné zaparkovat 3-4 automobily a vybudovat 2x krytou terasu, na kterou je provedena příprava kotvení v nosné konstrukci domu. Na pozemku je dále prostor pro malou klidovou zeleň v sousedství s Jahodovským potokem. Jedná se o systémovou dřevostavbu s kontaktním zateplovacím systémem, plastová okna s trojitým zasklením. Sanitární vybavení od firmy Ptáček. Dům je vytápěn podlahovým teplovodním systémem, v podkroví radiátory. Dům včetně kuchyňské linky a vestavných spotřebičů značky BEKO (myčka, trouba, odsavač a varná deska). Dům je realizován jako kompletní dodávka na klíč. Dům je napojen na vodovod, elektřinu, dále provedena příprava na plyn a do technické místnosti zaveden kabel na pevný internet. Splaškové vody řešeny biologickým septikem s filtrem, přepad do vodoteče, vše oficiálně povoleno a zkolaudována vodoprávním úřadem. Dům se prodává kompletně dokončen. Nastěhování je možné ihned. Terénní úpravy jsou dokončeny. Cena za vše včetně právních služeb. V bezprostředním okolí domu se nachází základní občanská vybavenost - autobusová zastávka, základní a mateřská škola, restaurace apod. Kompletní občanskou vybavenost pak nalezneme v centru města, které je vzdáleno pouhé 3 km. Prohlídky jsou možné po předchozí e-mailové domluvě; vždy možný čtvrtek odpoledne. Pro více informací nás neváhejte kontaktovat. Číslo zakázky: 10073

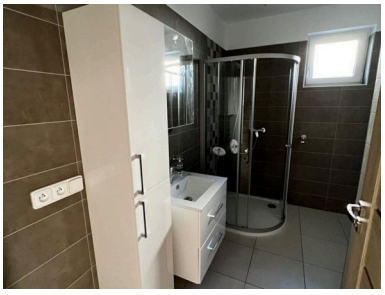
Fotodokumentace





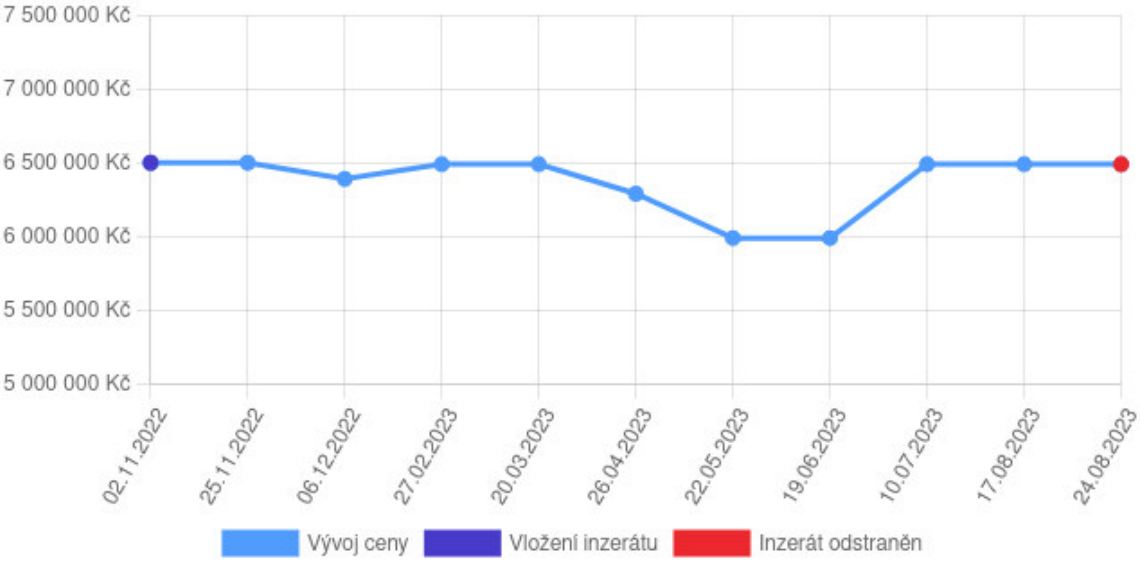








Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení

