

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 094338/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Solnice pro potřeby objednatele.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	Mgr. Tomáš Voborník, soudní exekutor
Adresa:	9. května 215, 53372 Moravany

OBVYKLÁ CENA

7 435 000 Kč

Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 17.12.2024

Vyhotoveno: V Praze 17.12.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 1000 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je rozestavěná stavba a na pozemku parc. č. 1905/20 (zahrada), vše v kat. území Solnice, obec Solnice, okres Rychnov nad Kněžnou, zapsáno na LV 1255.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro potřeby objednatele.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 10.12.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- objednávka znaleckého posudku.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 10.12.2024.

- list vlastnictví č. 1255 ze dne 3.12.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 5.12.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 5.12.2024.

- znalecký posudek č. 064044/2024 ze dne 25.9.2024.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3603/2023-602. Podání k okamžiku 4.5.2023,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2278/2024-607. Podání k okamžiku 13.5.2024,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-336/2023-607. Podání k okamžiku 20.1.2023, spárovaný s databází RE/MAX pod číslem 211-NP03222,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1328/2024-607. Podání k okamžiku 19.3.2024, spárovaný s databází mapio.cz.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady z katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Rychnov nad Kněžnou, obec Solnice, k.ú. Solnice
Adresa nemovité věci: Solnice, 517 01 Solnice

Místopis

Město Solnice se nachází v Královéhradeckém kraji, cca 5 km severozápadně od města Rychnov nad Kněžnou, cca 13 km jihovýchodně od města Dobruška a cca 35 km východně od města Hradec Králové. Městem protéká řeka Bělá. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřská a základní škola. Ve města se dále nachází pošta, pobočka České spořitelny a.s., policie České republiky a lékárna. Ve městě je lékařská péče: obvodní lékař, dětský lékař, zubní lékař, odborní lékaři - ortopedie a rehabilitace. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jihozápadní zastavěné části města Solnice vedle domu v ulici Nad Farou č.p. 613.

Zastávka autobusu „Solnice, u hřbitova” se nachází cca 280 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Solnice zastávka” se nachází cca 960 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

parc. č. 2172/3 MĚSTO SOLNICE, Masarykovo náměstí 1, 51701 Solnice

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící dvougenerační rodinný dům, který se stává ze dvou samostatných patrových, nepodsklepených rodinných domů spojených středním objektem částečně podsklepeným. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda domu je zateplená. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z titan-zinku. Střecha domu je opatřena komínem a bleskosvodem. Stáří budovy je cca 16 let. Okna domu jsou plastová. Vchodové dveře domu jsou plastové částečně prosklené. K domu patří oplocená zahrada a 3 vestavěné garáže s automatickými vraty. V jedné z garáží je voda. Oplocení je kovové. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V domě se nachází 2 bytové jednotky. Jedna jednotka o dispozici 9+1, která se stává v 1. NP ze 2 pokojů, obývacího pokoje, kuchyně, jídelny, 2 koupelen (jedna koupelna se sprchovým koutem a s WC, druhá koupelna se sprchovým koutem, vanou a s WC), ve 2. NP z pracovny, 4 pokojů, galerie, samostatného WC a 2 koupelen s vanou a s WC. Druhá jednotka je o dispozici 5+1, kdy v 1. NP je dispozice 2+1, koupelna s vanou, sprchovým koutem a s WC a samostatné WC, ve 2. NP je dispozice 3+0, koupelna s vanou s WC a samostatné WC. V 1. PP domu jsou technické místnosti a vlhkost. Vnitřní dveře domu jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené. Podlahy jsou pokryté keramickou dlažbou a plovoucí podlahou. Obklady jsou keramické. Dům je v udržovaném stavu.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je podlahové, plynovým kotlem nebo krbem. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler či solární panely.

Na pozemku parc. č. St. 1000 stojí stavba rodinného domu. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 421 m². Pozemek parc. č. 1905/20 navazuje na stavební pozemek parc. č. St. 1000 a tvoří s ním jeden funkční celek. V katastru nemovitostí je veden jako zahrada o celkové výměře 1 138 m². Pozemky jsou rovinaté, travnaté a neudržované. Pozemky jsou oploceny kovovým plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 2172/3 ve vlastnickém právu obce Solnice.

Součástí nemovité věci jsou IS a zpevněné plochy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 10.12.2024.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: - rozsáhlé chráněné území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 4 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: rod. dům,
- lokalita: okruh cca 28 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům Solnice

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	421,00 m ²
Výměra pozemku:	1 559,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Rodinný dům Třebechovice pod Orebem			
Lokalita:	Heldovo náměstí 593			
Popis:	Rodinný dům nacházející se ve městě Třebechovice pod Orebem. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je valbová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 2 966 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 359 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a garáž. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Pozemek:	2 966,00 m ²			
Zastavěná plocha:	359,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,05			
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00			
K6 Celkový stav	1,25			
K7 Vliv pozemku	0,86			
Cena [Kč]	Zastavěná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
15 500 000	359,00	43 175	1,13	48 788



Zdroj: realizovaný prodej z
4.5.2023 (V-3603/2023-602)

Název:	Rodinný dům Rychnov nad Kněžnou			
Lokalita:	Nad Dubinkou 1636			
Popis:	Rodinný dům nacházející se ve městě Rychnov nad Kněžnou. Jedná se o přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 514 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 234 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a bazén. Dům je dle databáze RÚIAN novostavba z roku 2004. K domu patří zahrada a vestavěná garáž. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.			
Pozemek:	1 514,00 m ²			
Zastavěná plocha:	234,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00			
K2 Velikosti objektu	0,95			
K3 Poloha	0,95			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95			
K6 Celkový stav	1,00			
K7 Vliv pozemku	1,00			
Cena [Kč]	Zastavěná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
10 000 000	234,00	42 735	0,86	36 752



Zdroj: realizovaný prodej z
13.5.2024
(V-2278/2024-607)

Název:	Rodinný dům Vamberk			
Lokalita:	Koukolova 963			
Popis:	Novostavba rodinného domu s pozemkem o celkové výměře 721 m ² , nacházejícím se v nově dokončované rezidenční části města Vamberk. Dvoupodlažní dům s podlahovou plochou 198 m ² . Současná dispozice 6+kk nabízí moderně řešený obývací pokoj s kuchyní a jídelnou, 2 koupelny, 2 ložnice, 2 pokoje, pracovnu, šatnu, spíž, technickou místnost, sklad a 2 samostatné toalety. Z ložnice v druhém podlaží je poté přístup na 27,5 m ² velikou terasu. Moderní rodinný dům ve tvaru L je stavěn dle nejnovějších trendů s důrazem na kvalitní architektonické zpracování a provedení - podlahové vytápění, klimatizace, velkoformátová okna s izolačními trojskly. Energetická náročnost budovy „B“ - velmi úsporná.			
Pozemek:	721,00 m ²			
Zastavěná plocha:	144,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,05			
K2 Velikosti objektu	0,85			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00			
K6 Celkový stav	0,80			
K7 Vliv pozemku	1,08			
Cena [Kč]	Zastavěná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
8 830 000	144,00	61 319	0,77	47 216



Zdroj: realizovaný prodej z
20.1.2023 (V-336/2023-607)

Název:	Rodinný dům Častolovice			
Lokalita:	Školská 444			
Popis:	Rodinný dům v Častolovicích, na klidném místě ve Školské ulici. Jde o částečně podsklepený zděný rodinný dům s obytným přízemím a podkrovím, který byl zkolaudován v roce 2008. Ve sklepě se nachází sklad paliva, 2x WC, předsíň, komora, sprcha, odpočinková místnost, chodba, sklad náradí, krytá terasa. V přízemí se nachází vstup, zádveří, chodba, kuchyň s jídelnou, spíž, schodiště, obývací pokoj, terasa, technická místnost, WC, garáž. V podkroví se nachází schodiště, chodba, pokoj, ložnice, koupelna, pokoj, šatna. Vytápění je řešeno jako ústřední s plynovým kotlem, v odpočinkové místnosti je krb. Připojeny jsou elektrina, obecní vodovod a kanalizace, plynovod. Přípojka kanalizace je vedena přes pozemek jiného vlastníka. Součástí je též parcela p. č. St. 838, která není zahrnuta v uvedené celkové výměře pozemku.			
Pozemek:	1 015,00 m ²			
Zastavěná plocha:	122,00 m ²			

Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			0,85	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci			0,95	
K6 Celkový stav			1,00	
K7 Vliv pozemku			1,05	
			Zdroj: realizovaný prodej z 19.3.2024 (V-1328/2024-607)	
Cena [Kč]	Zastavěná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
6 300 000	122,00	51 639	0,85	43 893



Minimální jednotková porovnávací cena	36 752 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	44 162 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	48 788 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě zastavěné plochy	
Průměrná jednotková cena	44 162 Kč/m²
Zastavěná plocha stavby:	421,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	18 592 202,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,80
=	14 873 761,60
Vlastnický podíl	* 1 / 2
Výsledná porovnávací hodnota	7 436 881 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby

a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

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

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

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

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

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

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

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

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitá věc nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitá věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitá věc, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitá věc, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z díkce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*„

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena na základě zastavěné plochy stavby jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům Solnice

7 436 881,- Kč

Porovnávací hodnota	7 436 881 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	7 435 000 Kč
slovy: Sedm milionů čtyři sta třicet pět tisíc Kč	

Silné stránky

- klidná lokalita,
- velikost pozemku,
- dostupnost dopravní,
- stav domu.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz, RE/MAX, mapio.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 1000 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je rozestavěná stavba a na pozemku parc. č. 1905/20 (zahrada), vše v kat. území Solnice, obec Solnice, okres Rychnov nad Kněžnou, zapsáno na LV 1255.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **7.435.000,-Kč**.

Obvyklá cena

7 435 000 Kč

slovy: Sedm milionů čtyři sta třicet pět tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1255	5
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	10

Doplňující informace

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Jedličková

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 094338/2024.

V Praze 17.12.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.12.2024 09:35:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576808 Solnice

Kat.území: 752428 Solnice

List vlastnictví: 1255

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Martincová Blanka Ing., č.p. 52, 51741 Polom	745818/3381	1/4
Martinec Jiří, Havlíčkova 1365, 51601 Rychnov nad Kněžnou	480905/104	1/2
SUOPELOS s.r.o., Tyršova 885/24, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	27845541	1/4

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 1000

421

zastavěná plocha a nádvoří

rozsáhlé chráněné území

Na pozemku stojí stavba: rozestav.

1905/20

1138 zahrada

rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

rozestav.

St. 1000

rozsáhlé chráněné území

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 5.366.830,60 Kč, včetně příslušenství a nákladů soudního řízení, týká se spoluvlastnického podílu povinného ve výši 1/4

Oprávnění pro

Martinec Jan, č.p. 52, 51741 Polom, RČ/IČO: 070718/0826

Povinnost k

SUOPELOS s.r.o., Tyršova 885/24, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 27845541

Parcela: St. 1000, Parcela: 1905/20

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Pardubice, JUDr. Arnošt Hofman 29 EX-2142/2010 -19 ze dne 26.01.2011. Právní moc ke dni 15.03.2011.**

Z-9894/2012-607

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 5.366.830,60 Kč, včetně příslušenství a nákladů soudního řízení, týká se spoluvlastnického podílu povinného ve výši 1/4

Oprávnění pro

Martincová Anna, č.p. 52, 51741 Polom, RČ/IČO: 075718/0831

Povinnost k

SUOPELOS s.r.o., Tyršova 885/24, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 27845541

Parcela: St. 1000, Parcela: 1905/20

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.12.2024 09:35:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576808 Solnice

Kat.území: 752428 Solnice

List vlastnictví: 1255

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

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Pardubice, JUDr. Arnošt Hofman 29 EX-2142/2010 -19 ze dne
26.01.2011. Právní moc ke dni 15.03.2011.

Z-9894/2012-607

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 49.340,- Kč, včetně příslušenství exekučního řízení, týká se
spoluvlastnického podílu povinného ve výši 1/4

Oprávnění pro

Martincová Blanka Ing., č.p. 52, 51741 Polom, RČ/IČO:
745818/3381

Povinnost k

SUOPELOS s.r.o., Tyršova 885/24, Moravská Ostrava,
70200 Ostrava, RČ/IČO: 27845541
Parcela: St. 1000, Parcela: 1905/20
Stavba: rozestav. na parc. St. 1000

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Hradec Králové JUDr. Marcela Dvořáčková 19 EX-2290/2013 ze dne
08.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2014 07:39:50. Zápis proveden
dne 05.02.2014.

V-86/2014-607

Listina Usnesení soudního exekutora o zřízení zástavního práva Exekutorský úřad Hradec
Králové, JUDr. Marcela Dvořáčková 19EX-2290/2013 -opravné ze dne 14.02.2014.
Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2014 14:50:11. Zápis proveden dne
13.03.2014.

V-843/2014-607

Pořadí k 17.02.2014 14:50

- o Zástavní právo smluvní
pohledávka ve výši 496 000 Kč z titulu odměny za právní službu, podíl 1/4

Oprávnění pro

Vilímková Gabriela JUDr., Československé armády
1242/4a, 50003 Hradec Králové, RČ/IČO: 675117/0261

Povinnost k

Martincová Blanka Ing., č.p. 52, 51741 Polom, RČ/IČO:
745818/3381
Parcela: St. 1000, Parcela: 1905/20

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.08.2023. Právní
účinky zápisu k okamžiku 28.08.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 19.09.2023.

V-4262/2023-607

Pořadí k 28.08.2023 08:00

- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
pohledávka ve výši 194 000 Kč s příslušenstvím, podíl 1/4

Oprávnění pro

Vaněk Antonín, Forststraße 16, 694 88 Birkenau,
Spolková republika Německo, RČ/IČO: 380609/025

Povinnost k

Martincová Blanka Ing., č.p. 52, 51741 Polom, RČ/IČO:
745818/3381
Parcela: St. 1000, Parcela: 1905/20

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.12.2024 09:35:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576808 Solnice

Kat.území: 752428 Solnice

List vlastnictví: 1255

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

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Tábor, Mgr. Predrag Kohoutek 152 EX-24/2024 -38 ze dne
27.02.2024. Právní moc ke dni 04.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
04.04.2024 09:50:36. Zápis proveden dne 26.04.2024.

V-1595/2024-607

Pořadí k 21.02.2024 00:00

- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
pohledávka ve výši 194 000 Kč s příslušenstvím, podíl 1/4

Oprávnění pro

Vaněk Antonín, Forststraße 16, 694 88 Birkenau,
Spolková republika Německo, RČ/IČO: 380609/025

Povinnost k

Martincová Blanka Ing., č.p. 52, 51741 Polom, RČ/IČO:
745818/3381

Stavba: rozestav. na parc. St. 1000

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Tábor, Mgr. Predrag Kohoutek 152 EX-24/2024 -38 ze dne
27.02.2024. Právní moc ke dni 04.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
23.04.2024 13:27:16. Zápis proveden dne 22.05.2024.

V-1957/2024-607

Pořadí k 21.02.2024 00:00

- o Zástavní právo soudcovské
pohledávka ve výši 192 850 Kč s úrokem z prodlení a náklady řízení 136 228,80 Kč a 19
063 Kč, podíl 1/4

Oprávnění pro

SUOPELOS s.r.o., Tyršova 885/24, Moravská Ostrava,
70200 Ostrava, RČ/IČO: 27845541

Povinnost k

Martincová Blanka Ing., č.p. 52, 51741 Polom, RČ/IČO:
745818/3381

Parcela: St. 1000, Parcela: 1905/20

Stavba: rozestav. na parc. St. 1000

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva Okresní
soud v Rychnově nad Kněžnou č.j. 3 E-16/2024 -17 ze dne 30.08.2024. Právní moc
ke dni 20.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2024 15:07:16. Zápis
proveden dne 22.10.2024.

V-4746/2024-607

Pořadí k 12.08.2024 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Ringhofferova 115/1,
155 21 Praha 5

Povinnost k

Martincová Blanka Ing., č.p. 52, 51741 Polom, RČ/IČO:
745818/3381

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.12.2024 09:35:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576808 Solnice

Kat.území: 752428 Solnice

List vlastnictví: 1255

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

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 37/24-10 ze dne 02.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2024 19:24:53. Zápis proveden dne 06.02.2024; uloženo na prac. Praha

Z-5484/2024-101

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podíl 1/4**

Povinnost k

**Martincová Blanka Ing., č.p. 52, 51741 Polom,
RČ/IČO: 745818/3381**

Parcela: St. 1000, Parcela: 1905/20

Stavba: rozestav. na parc. St. 1000

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer 144 EX-37/2024 -21 ze dne 15.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2024 19:28:41. Zápis proveden dne 19.02.2024; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

Z-796/2024-607

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Praha 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer 144 EX-37/2024 -68 ze dne 27.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2024 19:18:06. Zápis proveden dne 03.12.2024; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

Z-4989/2024-607

Související zápisy

Dražební vyhláška

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Praha 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer 144 EX-37/2024 -68 ze dne 27.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2024 19:18:06. Zápis proveden dne 03.12.2024; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

Z-4989/2024-607

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 29.07.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.07.2004.

V-2781/2004-607

Pro: Martincová Blanka Ing., č.p. 52, 51741 Polom

RČ/IČO: 745818/3381

o Smlouva o rozšíření SJM ze dne 29.09.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.10.2005.

V-3235/2005-607

Pro: Martinec Jiří, Havlíčkova 1365, 51601 Rychnov nad Kněžnou

RČ/IČO: 480905/104

o Rozsudek soudu o určení právního vztahu Okresní soud Rychnov nad Kněžnou 7C-58/2011 -223 ze dne 03.12.2012. Právní moc ke dni 18.11.2013.

Z-12330/2013-607

Pro: Martincová Blanka Ing., č.p. 52, 51741 Polom

RČ/IČO: 745818/3381

o Smlouva o zúžení SJM NZ 497/2016 ze dne 30.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2016 08:00:00. Zápis proveden dne 31.03.2017.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.12.2024 09:35:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576808 Solnice

Kat.území: 752428 Solnice

List vlastnictví: 1255

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

Listina

V-7570/2016-607

Pro: Martinec Jiří, Havlíčkova 1365, 51601 Rychnov nad Kněžnou

RČ/IČO: 480905/104

- o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví 14D 838/2016-62 ze dne 27.09.2017. Právní moc ke dni 04.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2017 14:06:07. Zápis proveden dne 26.10.2017.

V-6025/2017-607

Pro: Martinec Jiří, Havlíčkova 1365, 51601 Rychnov nad Kněžnou

RČ/IČO: 480905/104

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Pardubice, Mgr. Tomáš Voborník 195 EX-2142/2010 -679 ze dne 30.09.2021. Právní moc ke dni 30.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2022 10:14:55. Zápis proveden dne 12.07.2022.

V-3760/2022-607

Pro: SUOPELOS s.r.o., Tyršova 885/24, Moravská Ostrava, 70200
Ostrava

RČ/IČO: 27845541

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1905/20	72504	1138

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

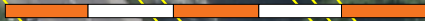
Vyhotoveno: 03.12.2024 09:50:28

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/>.





0 10 20 30 40 50 m



