

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12759-2537/2020

Objednatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Frýdek-Místek
Mgr. Jaroslav Kocinec LL.M.
Farní 19, 738 01 Frýdek-Místek

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny podílu 1/3 nemovitých věcí za účelem: exekuční řízení č. 142 EX 01046/18-247.

Adresa předmětu ocenění: Těchonín č.p. 59, okres Ústí nad Orlicí

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 16.12.2020

Zpracováno ke dni: 16.12.2020

Zhotovitel: XP invest s.r.o., Jan Chroust
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 26.12.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 59 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 27, 79, 82/4, 82/5 v obci Těchonín, okres Ústí nad Orlicí, katastrální území Celné za účelem: exekuční řízení č. 142 EX 01046/18-247.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 59, obec Těchonín
Adresa předmětu ocenění:	Těchonín č.p. 59, okres Ústí nad Orlicí
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Ústí nad Orlicí
Obec:	Těchonín
Ulice:	
Katastrální území:	Celné

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka vnitřních prostor nemovitosti nebyla provedena z důvodu nepřítomnosti spolumahitelů nemovitosti. Venkovní obhlídka nemovitosti byla provedena dne 16.12.2020.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při obhlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, územní plán, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Dominikus Milan, U Dvora 741, 56151 Letohrad, podíl 1/3

Dominikus Pavel, V Bytovkách 658, 56169 Králíky, podíl 1/3

Richtrová Mária, U Dvora 656, 56151 Letohrad, podíl 1/3

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 59 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 27, 79, 82/4, 82/5 v obci Těchonín, okres Ústí nad Orlicí, katastrální území Celné.

6. Dokumentace a skutečnost

Skutečný stav nebylo možné ověřit. Prohlídka nemovitosti nebyla ze strany spolumajitelů nemovitosti ve stanoveném termínu umožněna. Zákres zastavěné plochy v KN není přesný. Půdorys domu je ve skutečnosti o něco menší a oproti zákresu mírně otočený.

7. Celkový popis nemovitosti

Prohlídka nemovitosti nebyla provedena. Žádný ze spolumajitelů nemovitosti nebyl ve stanovený termín přítomen. Byla provedena pouze venkovní prohlídka. Níže uvedený popis vychází především ze zkušeností zpracovatele a z venkovní obhlídky. Celková zastavěná plocha dle KN činí přibližně 240 m². Zastavěná plocha obytné části je pak odhadována na 142 m². Výměra obytných prostor je odhadována na 80 % zastavěné obytné části domu, tedy 113,6 m². **Tuto předpokládanou výměru ani dále uvedený popis nebylo možné ověřit a nemusí odpovídat skutečnosti.**

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům není podsklepený, je zde rozlehlá půda a nemá vybudované obytné podkroví. Objekt byl postaven odhadem v roce 1910.

Základy jsou kamenné, objekt je smíšené pravděpodobně konstrukce, tloušťka stěn je 60 cm a stropy jsou z dřevěných trámů. Má polovalbovou střechu, střešní krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou březolítové a stavba není zateplena.

Dispozičně je dům řešen pravděpodobně jako 3+kk. V domě se nachází nejspíše pokoj, pokoj s kuchyňským koutem, pokoj, chodba, koupelna, WC. Podlahová plocha obytných prostor je odhadována na 113,60 m²

Vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou dřevěná jednoduchá, špaletová, příslušenství oken chybí. Orientace obytných prostor je na sever, východ. V koupelně se nachází nejspíše klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. V domě jsou použity pravděpodobně dřevěné plné interiérové dveře, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni se nachází pravděpodobně kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: lino, prkenná podlaha, kuchyně má na podlaze keramickou dlažbu, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je keramická dlažba. V ostatních místnostech je cementový potěr.

Další vybavení se v rodinném domě nenachází.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, pravděpodobně je napojen na jímku a rozvod zemního plynu není připojen. V domě je topení řešeno ústředně kotlem na tuhá paliva a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody využíván bojler.

Objekt má zastaralý vnější plášť, střecha domu je zastaralá, okna jsou zastaralá, podlahy v domě jsou zastaralé, vybavení v domě je zastaralé a rozvody jsou zastaralé. Rodinný dům je vhodný k rekonstrukci.

Na pozemku, který náleží k objektu, jsou ovocné dřeviny a pozemek je oplocen pletivem do betonových sloupků. Samotný pozemek je rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku. K objektu náleží stodola tvořící funkční celek s rodinným domem, dřevěná garáž, zděné hosp. přístavky za domem.

Charakter okolí odpovídá rezidenčně - rekreační zóně. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v místě se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí domu není zvýšená kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Rodinný dům se nachází na území Přírodního parku Orlice.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 16.12.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 59, obec Těchonín

Rodinný dům Celné č.p. 59 obec Těchonín					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Těchonín, okres Ústí nad Orlicí	113 m ² , 3+kk, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	1777 m ²	samostatný, 3+kk, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-kotel na TP, stodola, garáž
1	Hnátice, okres Ústí nad Orlicí	140 m ² , Přizemní	Před rekonstrukcí	16198 m ²	samostatný, 3+1, kuch. linka bez vest. spot., kamna, garáž
2	Líšnice, okres Ústí nad Orlicí	126 m ² , Patrový	Dobrý	682 m ²	samostatný, 4+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-kotel na TP, zimní zahrada, garáž
3	Jamně nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	69 m ² , Přizemní	Před rekonstrukcí	1612 m ²	samostatný, 2+kk, bez kuch. linky, kach. kamna, sklep, stodola, kryté park. stání
4	Písařov, okres Šumperk	85 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	859 m ²	samostatný, 2+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-kotel na TP, kamna
5	Lichkov, okres Ústí nad Orlicí	138 m ² , Patrový	Dobrý	1398 m ²	samostatný, 4+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-kotel na TP, krb, garáž

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	18.000,00 Kč	Nepoužit	18.000,00 Kč	1.05	0.99	1.00	1.30	0.90	0.90	1.0946	16.444,36 Kč
2	20.007,94 Kč	0.85	17.006,75 Kč	1.10	0.99	1.10	0.85	1.00	1.00	1.0182	16.702,75 Kč
3	23.913,04 Kč	0.8	19.130,43 Kč	1.05	1.05	1.00	0.99	1.05	1.00	1.1460	16.693,22 Kč
4	10.117,65 Kč	0.85	8.600,00 Kč	0.95	1.01	0.90	0.87	0.80	0.90	0.5409	15.899,42 Kč
5	13.985,51 Kč	Nepoužit	13.985,51 Kč	1.00	0.99	1.10	0.95	0.95	0.90	0.8845	15.811,77 Kč
Celkem průměr											16.310,31 Kč
Minimum											15.811,77 Kč
Maximum											16.702,75 Kč
Směrodatná odchylka - s											428,94 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											15.881,37 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											16.739,25 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

16.310,31 Kč/m²

*

113,00 m²

= 1.843.065 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.843.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Rodinný dům Celné č.p. 59 obec Těchonín					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Těchonín, okres Ústí nad Orlicí	113 m ² , 3+kk, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	1777 m ²	samostatný, 3+kk, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-kotel na TP, stodola, garáž
1	Hnátice, okres Ústí nad Orlicí	140 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	16198 m ²	samostatný, 3+1, kuch. linka bez vest. spot., kamna, garáž
2	Lišnice, okres Ústí nad Orlicí	126 m ² , Patrový	Dobrý	682 m ²	samostatný, 4+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-kotel na TP, zimní zahrada, garáž
3	Jamně nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	69 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1612 m ²	samostatný, 2+kk, bez kuch. linky, kuch. kamna, sklep, stodola, kryté park. stání
4	Písařov, okres Šumperk	85 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	859 m ²	samostatný, 2+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-kotel na TP, kamna
5	Lichkov, okres Ústí nad Orlicí	138 m ² , Patrový	Dobrý	1398 m ²	samostatný, 4+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-kotel na TP, krb, garáž

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	18.000,00	-	18.000,00
2	20.007,94	0,85	17.006,75
3	23.913,04	0,80	19.130,43
4	10.117,65	0,85	8.600,00
5	13.985,51	-	13.985,51
Maximální hodnota		19.130,43	(případ č.3)
Minimální hodnota		8.600,00	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		2,2245	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		15.344,54	
Odchylka max hodnoty od průměru		3.785,89	
Odchylka min hodnoty od průměru		6.744,54	
Bude vyřazena min hodnota (případ č.4)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	18.000,00	-	18.000,00
2	20.007,94	0,85	17.006,75
3	23.913,04	0,80	19.130,43
4	10.117,65	0,85	8.600,00
5	13.985,51	-	13.985,51
Maximální hodnota		19.130,43	(případ č.3)
Minimální hodnota		13.985,51	(případ č.5)
Relace min vs. max hodnoty		1,3679	OK
Aritmetický průměr		17.030,67	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům Celné č.p. 59 obec Těchonín						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Těchonín, okres Ústí nad Orlicí	113 m ² , 3+kk, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	1777 m ²	samostatný, 3+kk, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-kotel na TP, stodola, garáž	X
1	Hnátnice, okres Ústí nad Orlicí	140 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	16198 m ²	samostatný, 3+1, kuch. linka bez vest. spot., kamna, garáž	1
2	Lišnice, okres Ústí nad Orlicí	126 m ² , Patrový	Dobrý	682 m ²	samostatný, 4+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-kotel na TP, zimní zahrada, garáž	3
3	Jamně nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	69 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1612 m ²	samostatný, 2+kk, bez kuch. linky, kach. kamna, sklep, stodola, kryté park. stání	2
4	Písařov, okres Šumperk	85 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	859 m ²	samostatný, 2+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-kotel na TP, kamna	4
5	Lichkov, okres Ústí nad Orlicí	138 m ² , Patrový	Dobrý	1398 m ²	samostatný, 4+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-kotel na TP, krb, garáž	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	18.000,00	-	18.000,00	1	18.000,00
2	20.007,94	0,85	17.006,75	3	51.020,25
3	23.913,04	0,80	19.130,43	2	38.260,86
4	40.117,65	0,85	8.600,00	4	8.600,00
5	13.985,51	-	13.985,51	3	41.956,53
Mezisoučet				9	149.237,64
Celkem					16.581,96

Základní cena: 16.581,96 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$16.581,96 * 1,0500 = 17.411,06 \text{ Kč/m}^2$$

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

$$17.411,06 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 113,00 \text{ m}^2$$

$$= 1.967.449,78 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.970.000,-- \text{ Kč}$$

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

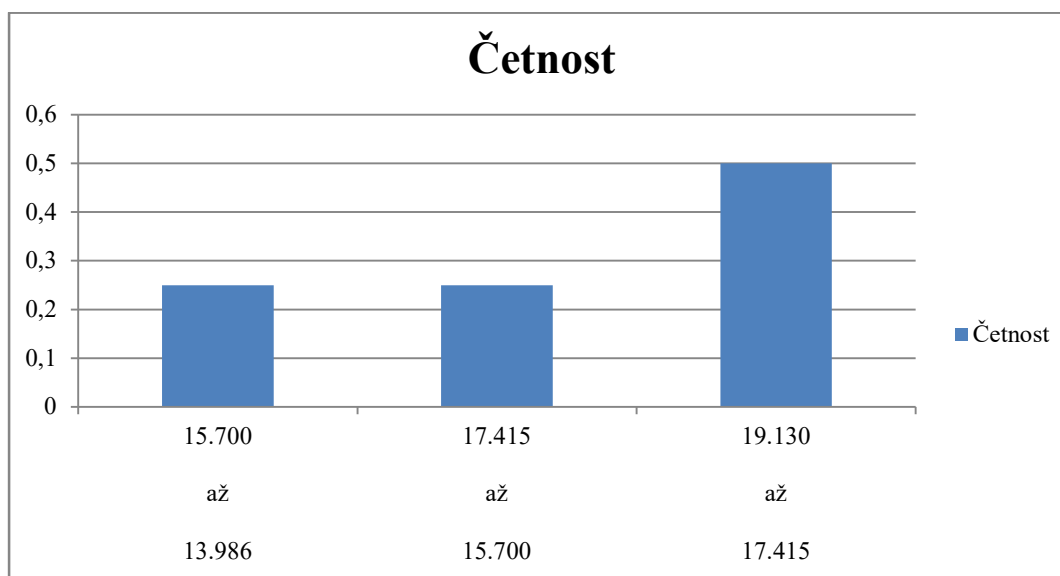
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	18.000	-	18.000,00
2	20.008	0,85	17.006,75
3	23.913	0,80	19.130,43
4	10.118	0,85	8.600,00
5	13.986	-	13.985,51

Střední hodnota	17.030,67
Medián	17.503,38
Rozdíl max-min	5.144,92
Minimum	13.985,51
Maximum	19.130,43

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
13.986	až	15.700	1	0.25
15.700	až	17.415	1	0.25
17.415	až	19.130	2	0.5



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 17.415,46 Kč/m² do 19.130,43 Kč/m²

* 113,00 m²

od 1.967.946,98 Kč do 2.161.738,59 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 1.970.000,-- Kč do 2.160.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

1.843.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.970.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 1.970.000,-- Kč do 2.160.000,-- Kč

Podíl 1/3

$1.843.000 * (1/3) = 614.333,33 \text{ Kč}$

Podíl je na trhu s nemovitostmi vždy obtížněji obchodovatelný, nežli nemovitost jako celek. Z tohoto důvodu výslednou cenu obvyklou podílu id. 1/3 snižujeme o 10%.

$614.333,33 * 0,9 = 552.900 \text{ Kč}$

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu 1/3 předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

553.000 Kč

Slovy: pětsetpadesáttřitisíc korun

Vypracoval:

XP invest s.r.o., Jan Chroust
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 26.12.2020

D. Znalecká doložka

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

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 12759-2537/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 27
Obec:	Těchonín [581054]
Katastrální území:	Celné [765473]
Číslo LV:	490
Výměra [m ²]:	414
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Celné [165476] ; č. p. 59; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 27
Stavební objekt:	č. p. 59
Adresní místa:	č. p. 59

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dominikus Milan, U Dvora 741, 56151 Letohrad	1/3
Dominikus Pavel, V Bytovkách 658, 56169 Králíky	1/3
Richtrová Mária, U Dvora 656, 56151 Letohrad	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Dominikus Pavel

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	79 ^{1/3}	
Obec:	Těchonín [581054]	
Katastrální území:	Celné [765473]	
Číslo LV:	490	
Výměra [m ²]:	169	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	KMD	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě	
Způsob využití:	manipulační plocha	
Druh pozemku:	ostatní plocha	

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dominikus Milan, U Dvora 741, 56151 Letohrad	1/3
Dominikus Pavel, V Bytovkách 658, 56169 Králíky	1/3
Richtrová Mária, U Dvora 656, 56151 Letohrad	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Dominikus Pavel

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	82/4 st
Obec:	Těchonín [581054] st
Katastrální území:	Celné [765473]
Číslo LV:	490
Výměra [m ²]:	115
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dominikus Milan, U Dvora 741, 56151 Letohrad	1/3
Dominikus Pavel, V Bytovkách 658, 56169 Králíky	1/3
Richtrová Mária, U Dvora 656, 56151 Letohrad	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Dominikus Pavel

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	82/5 st
Obec:	Těchonín [581054] st
Katastrální území:	Celné [765473]
Číslo LV:	490
Výměra [m ²]:	1079
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dominikus Milan, U Dvora 741, 56151 Letohrad	1/3
Dominikus Pavel, V Bytovkách 658, 56169 Králíky	1/3
Richtrová Mária, U Dvora 656, 56151 Letohrad	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
85800 st	1079

Omezení vlastnického práva

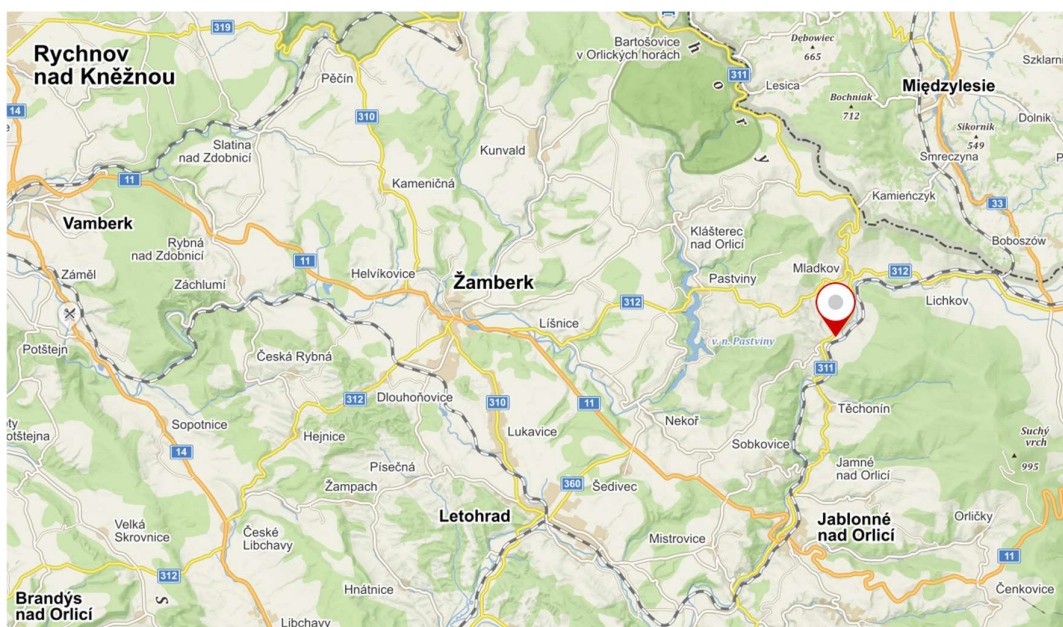
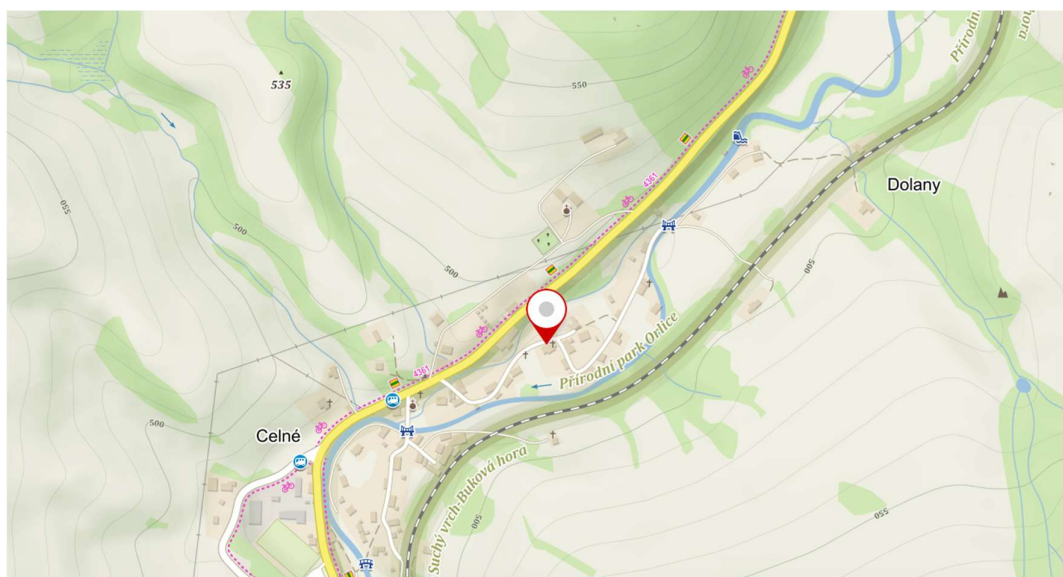
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Dominikus Pavel



Mapa



Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

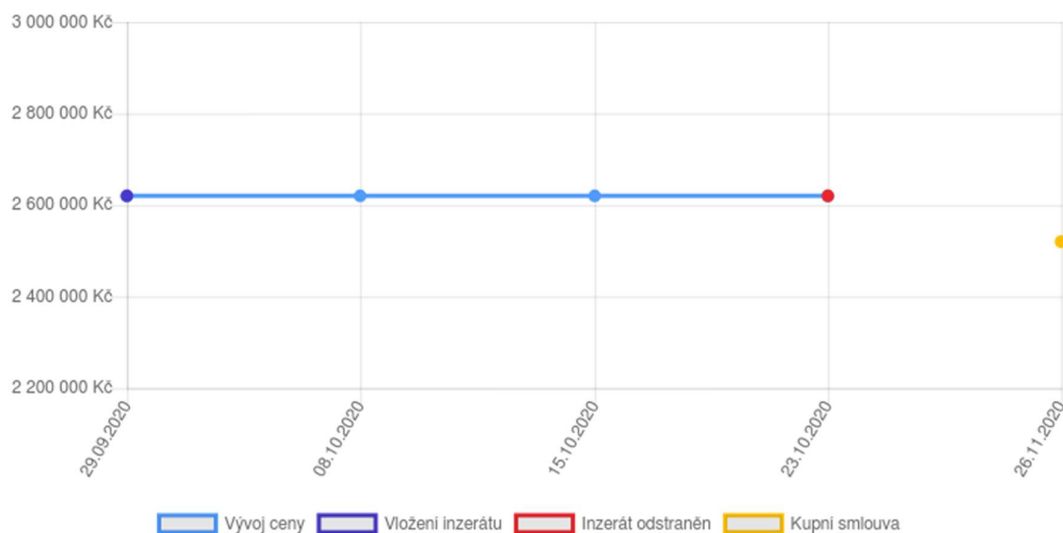


Prodej, Rodinný dům, 140 m², Hnátnice, okres Ústí nad Orlicí

Celková cena: 2.520.000 Kč

Adresa: Hnátnice, okres Ústí nad Orlicí

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



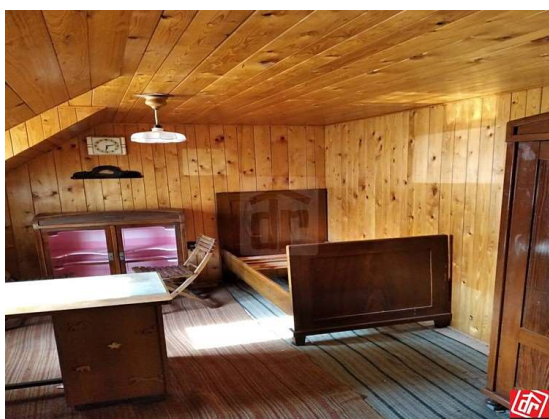
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Hnátnice, okres Ústí nad Orlicí	Počet nadzemních podlaží	1
Cena dle kupní smlouvy	2 520 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	26.11.2020	Plocha užitná	140
Číslo řízení	V-10212/2020	Plocha přídruženého pozemku	16198
Poznámka k ceně	2 620 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH	Voda	Vodovod
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Přízemní	Plyn	Plynovod

Slovní popis

Zprostředkujeme Vám prodej domu s se samostatnou garáží a většími pozemky v obci Hnátnice, 8 km od Ústí nad Orlicí. V přízemí se nachází chodba, kuchyň, tři samostatné pokoje, koupelna a toaleta, v patře krásný letní pokoj a rozlehlá půda, ideální k dobudování dalších pokojů. Terasovitá zahrada se vzrostlými ovocnými stromy zajišťuje dostatečné soukromí. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě, vyjma plynu, HUP umístěn na hranici pozemku. Poslední větší rekonstrukce proběhla v 80. letech minulého století. Dům je obyvatelný, zásadní rekonstrukce není nutná. V obci veškerá občanská vybavenost škola, školka, obchod, autobusová doprava. Vhodný k bydlení i rekreaci. Velkou výhodou jsou využitelné pozemky (16 198 m²) - možno i pro další parcely, příp. pro klidovou zahradu a pod.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

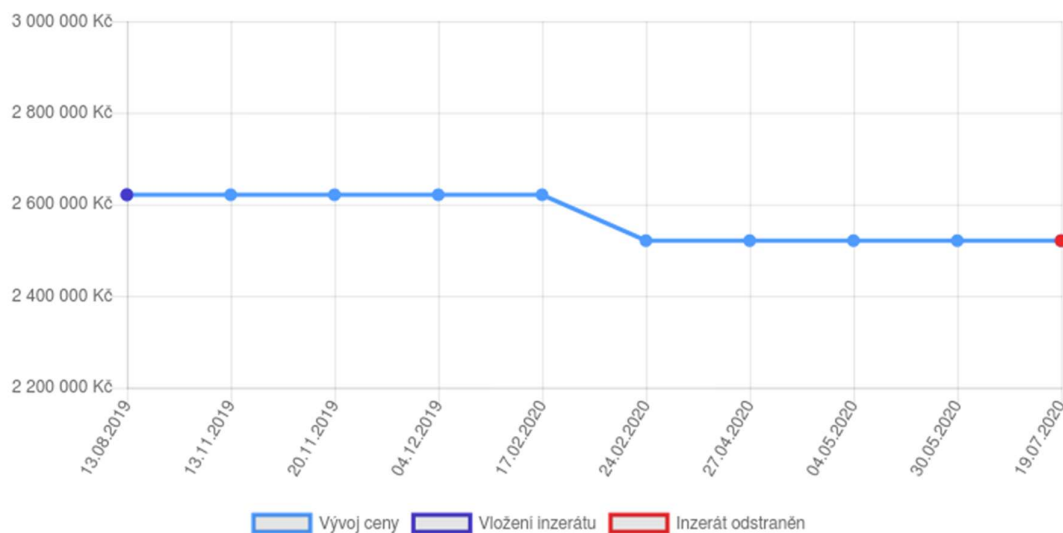


Prodej, Rodinný dům, 126 m², Líšnice, okres Ústí nad Orlicí

Celková cena: 2.521.000 Kč

Adresa: Líšnice, okres Ústí nad Orlicí

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Líšnice, okres Ústí nad Orlicí	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	2 521 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	207
Poznámka k ceně	2 521 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	126
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha přídruženého pozemku	682
Typ domu	Patrový	Voda	Vodovod
Počet nadzemních podlaží	2	Plyn	Individuální

Slovní popis

Prodej pěkného rodinného domu 4+1 v Líšnici u Žamberka. Dům je zajímavě dispozičně řešen s prosklenou zimní zahradou po celé jižní ploše domu, což skýtá velké tepelné úspory. V suterénu domu je umístěna kotelna s kotlem na TP a technické

místnosti. Nová střešní krytina Cembrit v roce 2006 s novým oplechováním obou komínů. Půda je ideální k vestavbě s možností rozšíření o tři další místnosti. V 1.NP se nachází kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj, samostatné WC a koupelna s vanou. Součástí objektu je i garáž, která je situována na západní straně. Dodávka vody je zajištěna z veřejného vodovodu, odpady svedeny do jímky (septik) s možností napojení na veřejnou kanalizaci obce. Elektřina 220/380V. Vytápění objektu ústředním topením na tuhá paliva. Celková výměra pozemku 682 m² se zastavěnou plochou domu 207 m². Dům je k nastěhování od 10/2019. Ideální k trvalému bydlení i rekreaci. V místě se nachází dostupná občanská vybavenost - školka, škola, obchod, pošta i obecní úřad. Město Žamberk s kompletní sítí obchodů a služeb ve vzdálenosti 3. km. Okolí je velmi vhodné pro letní i zimní turistiku, cykloturistiku, vodní sporty i rybaření. Sjezdovky v dosahové vzdálenosti do 20. km: Říčky, Čenkovice, Buková Hora a Dolní Morava. Financování nemovitosti pomůžeme vyřešit dle Vašich možností a požadavků ve spolupráci s našim Hypotečním centrem. Objekt není v záplavovém území. Prohlídky jsou po dohodě možné i o víkendu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

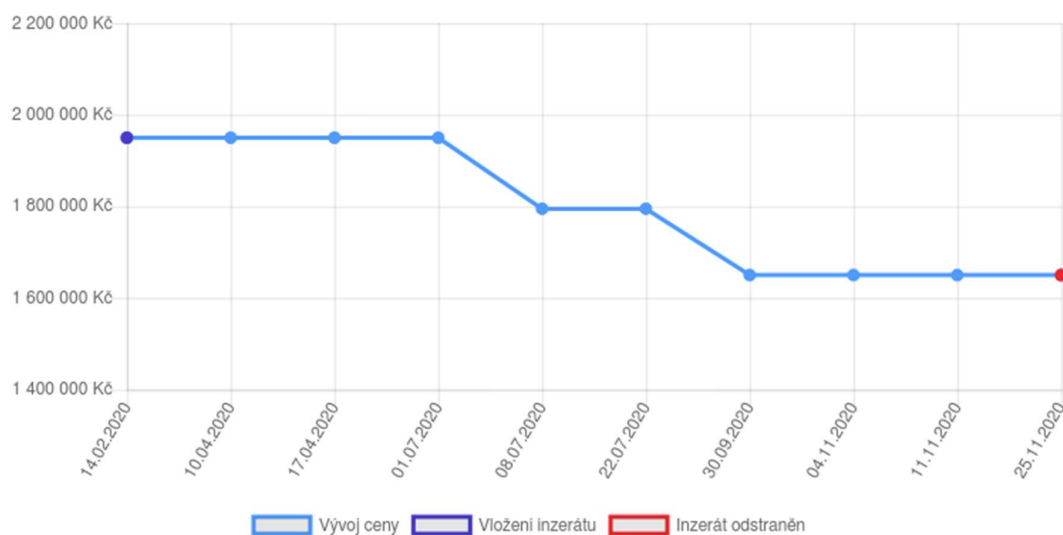


Prodej, Rodinný dům, 69 m², Jamné nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí

Celková cena: 1.650.000 Kč

Adresa: Jamné nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Jamné nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	Zastavěná plocha (m²)	246
Cena	1 650 000 Kč	Plocha užitná	339
Poznámka k ceně	1 650 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	Podlahová plocha	69
Konstrukce budovy	Směšená	Plocha přídruženého pozemku	1612
Typ domu	Přízemní	Voda	Vodovod
Počet nadzemních podlaží	1	Odpad	Jímka
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Umístění objektu	Centrum obce

Slovní popis

Dovoluji si vám nabídnout rodinný dům na prodej v centru obce Jamné nad Orlicí, stojící přímo naproti budově místní školy a školky. Momentálně dům nabízí dispozici 2+kk, nicméně hlavní výhodou je potenciál, který v samotném přízemí poskytuje užitná plocha 144 m². Díky tomu je možné zbudovat mnoho dalších obytných místností. Tento potenciál ukrývá i velice prostorné podkroví, které nabízí dalších 154 m² pro zbudování obytné plochy. Nový majitel jistě ocení i fakt, že je nemovitost podsklepena. Před 7 lety proběhla rekonstrukce střešní krytiny a před 35 lety byly rekonstruovány rozvody odpadů, vody a elektřiny. Dům je napojen na veřejný vodovod a odpady jsou svedeny do jímky. Dům disponuje el. napětím 230V/400V a rozvody elektrické sítě jsou vedeny v měděných a částečně hliníkových kabelech. Hned u domu naleznete útulnou terásku pro letní grilování nebo posezení u kávy. Z té se dostanete na rozsáhlou zahradu s výměrou 1366 m². Pozemek je svažitý, ale část nad domem nabízí rovinatý prostor. Dům také disponuje prostornou stodolou s plochou 40m² a zastřešeným stáním s přístupem ze silnice. Více informací rád sdělím telefonicky nebo při osobní prohlídce. V našem hypocentru vám také rádi zdarma zajistíme hypoteční úvěr se zvýhodněnou úrokovou sazbou.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

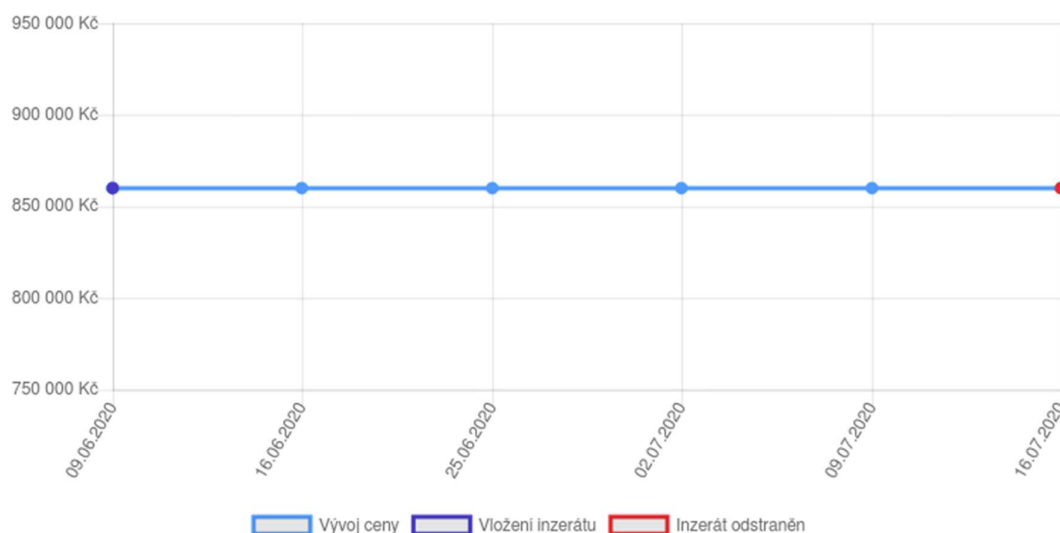


Prodej, Rodinný dům, 85 m², Písařov, okres Šumperk

Celková cena: 860.000 Kč

Adresa: Písařov, okres Šumperk

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Písařov, okres Šumperk	Zastavěná plocha (m ²)	168
Cena	860 000 Kč	Plocha užitná	85
Poznámka k ceně	860 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	859
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Místní zdroj
Typ domu	Patrový	Odpad	Septik
Počet nadzemních podlaží	2	Umístění objektu	Klidná část obce
Stav objektu	Dobrý		

Slovní popis

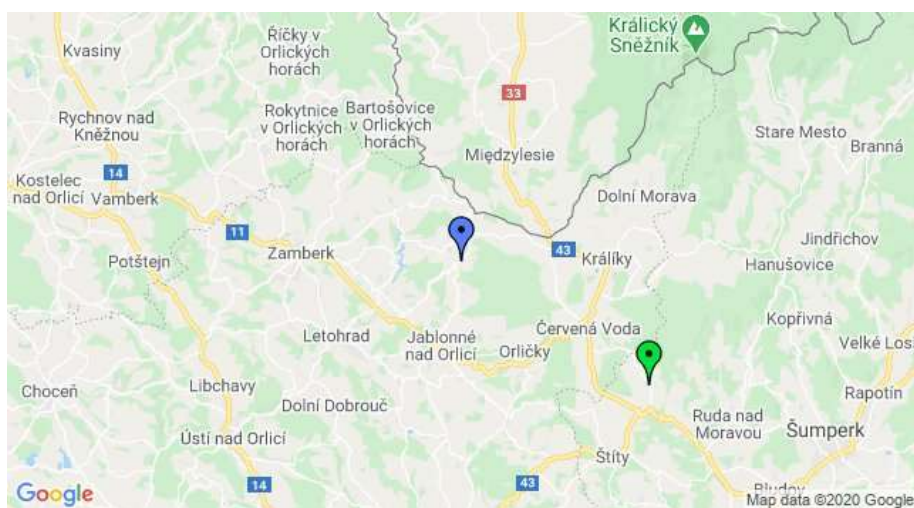
Rodinný dům 2+1 v obci Písařov. Dům je v původním stavu, možno provést rekonstrukci dle vlastních představ. Z půdy se dá vybudovat další obytné místnosti. K

domu patří velká zahrada. Možno využít k trvalému bydlení či rekreaci. Naším klientům zajistíme financování.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

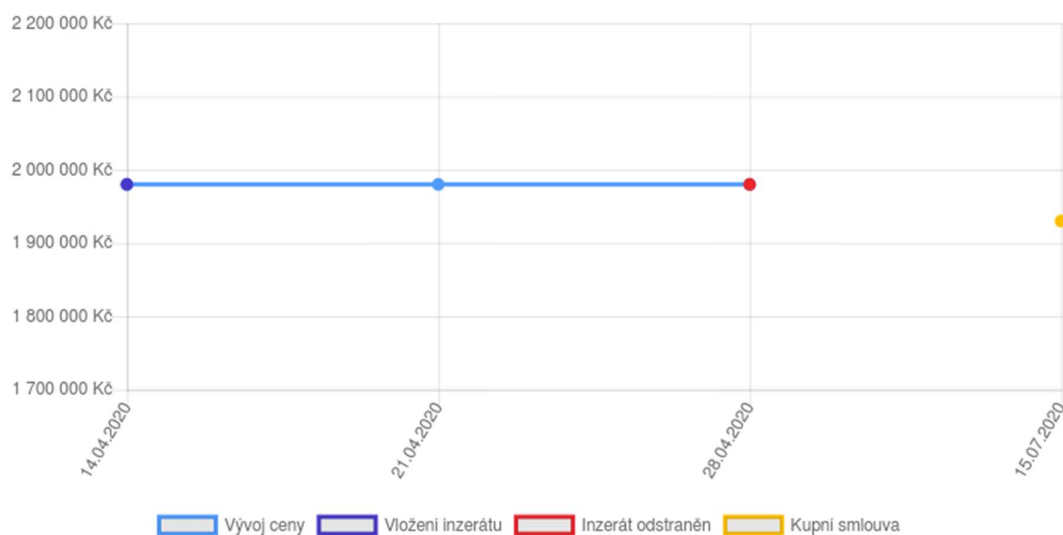


Prodej, Rodinný dům, 138 m², Lichkov, okres Ústí nad Orlicí

Celková cena: 1.930.000 Kč

Adresa: Lichkov, okres Ústí nad Orlicí

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Lichkov, okres Ústí nad Orlicí	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	1 930 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	142
Kupní smlouva podepsaná dne	15.07.2020	Plocha užitná	138
Číslo řízení	V-6122/2020	Plocha přidruženého pozemku	1398
Poznámka k ceně	1 980 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	Voda	Vodovod
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží	1		

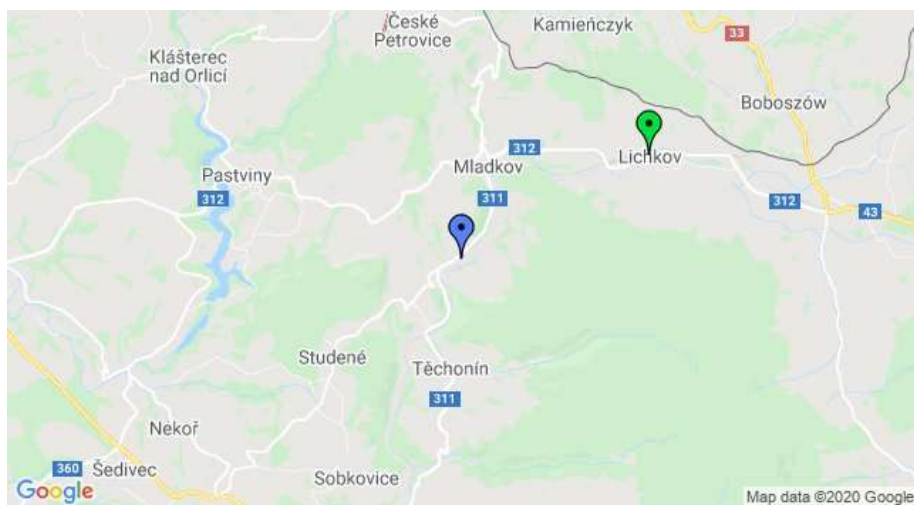
Slovní popis

Nabízíme ke koupi rodinný dům v obci Lichkov. Jedná se o samostatně stojící nepodsklepený dům o 1. NP. Objekt má 4 pokoje, kuchyň, koupelnu se sprchovým koutem, půdní prostory. V roce 2010 proběhla v objektu rekonstrukce. Užitná plocha rodinného domu je 138 m² a plocha pozemků 1 398 m². Topení je lokální na tuhá paliva. Na pozemku se nachází také garáž. Dům je napojen na obecní kanalizaci a vodovod, elektřina – 230/400V.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost