



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 391-19/2014

dle Usnesení sp.zn.: 149 EX 1563/11-45

Objednatel: Exekutorský úřad Praha - východ
JUDr. Ivo Erbert, soudní exekutor
Adresa: Milešovská 1326/4, Praha 3

Vypracoval: **Ing. Josef Podstavek, Ph.D.**
Soudní znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.
kancelář: Kollárova 1714/1C (JP Survey International s.r.o.)
500 02 Hradec Králové
mail: podstjo@email.cz, tel. 777 257 858

Účel posudku: Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení vydaného Soudním exekutorem JUDr. Ivo Erbertem dne 1.7.2014

Posudek obsahuje: 32 stran včetně příloh

Posudek se předává: ve dvou vyhotoveních

Výtisk číslo: 2

Zpracováno: 14. srpna 2014

Obsah posudku	strana
A NÁLEZ	3
1 Úkol a předmět ocenění.....	3
2 Místní šetření.....	4
3 Den ocenění.....	4
4 Podklady.....	4
5 Limitující podmínky.....	5
6 Uznávané metody ocenění.....	5
6.1 Metoda nákladová.....	5
6.2 Metoda výnosová.....	5
6.3 Metoda komparativní.....	7
7 OBSAH	7
B POSUDEK.....	9
1 Aplikovaná metoda ocenění	9
2 Ocenění – Porov. způsob ocenění dle modifikace prováděcí vyhlášky	10
2.1 Ocenění staveb -RD, č.p. 307, kat. úz. Albrechtice nad Orlicí.....	10
2.2 Zpevněná plocha.....	15
2.3 Přípojka vody DN 40 mm	16
2.4 Přípojka kanalizace DN 150 mm.....	16
2.5 Přípojky elektro 3-fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi.....	17
2.6 Plynová přípojka do DN 40.....	17
3. Ocenění majetku obecnou metodikou - Porovnávací ocenění	19
C REKAPITULACE.....	23
D ZNALECKÁ DOLOŽKA	25
Seznam příloh	25

A NÁLEZ

1 Úkol a předmět ocenění

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti objednavatele posudku. Úkol znalce je stanoven Usnesením sp. zn. 149 EX 1563/11-45. Předmětem ocenění je:

- Stavba, objekt k bydlení, tj. RD č.p. 307, kat. úz. a obec Albrechtice nad Orlicí stojící na pozemku parc.č. st. 356, zapsáno na LV 912 pro kat.úz. a obec Albrechtice nad Orlicí
- Stavba bez čp/če stojící na pozemku parc.č. st. 392, zapsáno na LV 957 pro kat.úz. a obec Albrechtice nad Orlicí.

Hlavní stavby (vymezení pojmů):

Předmětem ocenění je budova - podíl 1/5 na RD č.p. 307 (dále RD) stojící na pozemku p.č. st. 356 a 1/10 na stavbě bez čp/če stojící na pozemku p.č. st. 392 (dále Zimní zahrada). Obojí tvoří funkční celek. Nachází se při hranici katastru obce na severozápadním okraji na ulici Zahradní v kat. úz. Albrechtice nad Orlicí. **Předmětem ocenění není pozemek pod žádnou ze staveb. Přístup do areálu je po zpevněné panelové obecní komunikaci a dále přes pozemek, který náleží vlastníku, na něhož se nařízená exekuce nevztahuje.**

Příslušenství:

venkovní úpravy: přípojky inž. sítí,

Pozemky:

Nejsou předmětem ocenění

Technický popis stavebního objektu, jeho konstrukčního provedení a technického vybavení je detailně proveden níže v části B - Posudek.

Silné stránky

- původní nenahuštěná zástavba,
- klidná lokalita, okraj obce, zeleň v okolí
- dobrá dostupnost, dopravní spojení

Slabé stránky

- Pozemek pod stavbami a v okolí ve vlastnictví jiného vlastníka, vysoká pravděpodobnost sporu
- stupeň morálního opotřebení, nutnost investic

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
<input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	<input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
<input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	<input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
<input type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	<input checked="" type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> Stavba je na pozemcích jiného vlastníka	

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

Nemovitá věc není situována v záplavovém území Nemovitá věc situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

Exekuce

Ostatní rizika:

Stavby kapacitně předdimenzované

Komentář: Stavba byla postavena v 90. letech 20. století, kdy stavebnictví procházelo obdobím spousty technických a architektonických omylů, slabého dozorování staveb a nízké stavební odbornosti. Dům je předdimenzován ve všech směrech. Poptávka po nemovitosti tohoto druhu je v současné době nízká. Konstruktivní provedení některých prvků nebylo provedeno čistě a dnes se projevuje několik vad na obou stavbách: horizontální trhliny oddělující 1 PP a 1.NP, odfouklý sokl, téměř plném plošném rozsahu, použitá střešní krytina je poplatná době (kanadský šindel na RD) a celá plocha severní a severovýchodní je značně napadena mechem a lišejníkem. Lze očekávat výměnu střešní krytiny minimálně ve zmíněném rozsahu, nehledě k faktu, že životnost bude během 5-10 let jednoznačně u konce. Vzhledem ke stylu stavby a rozsahu střešního pláště se bude jednat o značnou investici. RD je z velké části obrostlý popínavými rostlinami, plazícími se po fasádě.

2 Místní šetření

Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 1.08.2014 za přítomnosti obou vlastníků včetně právního zástupce. Místnímu šetření byl dále přítomen asistent znalecké kanceláře Ing. Tomáš Navrátil.

3 Den ocenění

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 11.08.2014 a to stavební dokumentace, která byla předložena na stavebním úřadě v Týništi nad Orlicí, což je den ocenění.

4 Podklady

Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 912, k.ú. a obce Albrechtice nad Orlicí, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 14.8.2014

- Snímek katastrální mapy z dotčené lokality
- Projektová dokumentace z 7.8.1995
- Kolaudační rozhodnutí z 17.11.1997
- Usnesení č.j. 149 EX 1563/11-45
- barevná fotodokumentace
- informace získané při místním šetření dne 1.8.2014
- záznam z prohlídky a zaměření nemovitosti
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) v aktuálním znění
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Soudní inženýrství, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 1997
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 2007 až 2014

5 Limitující podmínky

Znalecký posudek je zpracován na základě následujících obecných předpokladů a limitujících podmínek:

1. V posudku není převzata odpovědnost za právní náležitosti vlastnického práva. V rámci ocenění nebylo prováděno žádné šetření ve věci pravosti právního podkladu vlastnictví oceňovaných majetkových hodnot. Předpokládám, že vlastnické či majetkové právo k těmto hodnotám je pravé, nepochybné a v závislosti na své povaze zcizitelné a vymahatelné v soudním řízení.
2. Závěry uvedené v tomto znaleckém posudku je nezbytné revidovat v případě, že se základní předpoklady nebo vstupní údaje, na nichž je znalecký posudek založen, změní. Není převzata žádná odpovědnost za změny trhu, které by vedly k přezkoumání tohoto ocenění po datu, ke kterému bylo ocenění provedeno. Platnost závěrů znaleckého posudku je max. 6 měsíců ode dne zpracování.
3. Tento znalecký posudek byl vypracován na základě Usnesení č.j. 149 1563/11-45. Úkolem znalce je:
 - stanovit cenu nemovitostí a jejich příslušenství
 - stanovit cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených (pokud se vyskytnou)

6 Uznávané metody ocenění

6.1 Metoda nákladová

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

6.2 Metoda výnosová

Tato metoda bere v úvahu skutečněný nebo očekávaný příjem z majetku. Tento příjem je diskontován odpovídající mírou výnosnosti, tak aby byla získána současná hodnota očekávaných výnosů.

Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z dosaženého (popřípadě jde-li o nemovitost v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze použít výnos dosažitelný) ročního nájemného. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady na provoz nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Některé metodiky odpočítávají i neprovozní náklady (zejména odpisy). Domnívám se (spolu s odbornou

veřejností zejména v bankovním a investičním sektoru), že tato kategorie nákladů nemá své opodstatnění. Zřejmou výhodou metodik výpočtu bez neprovozních nákladů je odpověď na otázku investora, za jak dlouhý časový úsek bude počáteční investice do pořízení nemovitosti návratná.

Základní vztah pro výpočet časového úseku návratnosti počáteční investice:

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

Základní matematický vztah pro výpočet výnosové hodnoty:

$$VHN = \sum_{t=1}^n \frac{\check{C}V_t}{(1 + VMN_t)^t}$$

kde: VHN ..je výnosová hodnota nemovitosti

$\check{C}V_t$... jsou čisté příjmy z nemovitosti v roce t

VMN ..je výnosová míra nemovitosti = diskontní míra, požadovaná míra výnosnosti

n ..je zbývajících doba užití nemovitosti (zejména ekonomická životnost)

V anglosaských zemích je obvykle používána metoda „jednoduchá kapitalizace“:

$$VHN = \frac{\check{C}V_{trvalý}}{VMN}$$

kde: $\check{C}V_{trvalý}$...jsou trvalé čisté příjmy z nemovitosti (teoreticky do nekonečna)

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

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

kde: $\check{C}V$... jsou každoroční čisté příjmy z nemovitosti

$q = 1 + i$, kdy i = výnosová míra nemovitosti (diskontní míra, požadovaná míra výnosnosti)

n ... zbývajících doba užití nemovitosti (zejména ekonomická životnost)

HP ... hodnota pozemku (pokud je zbývajících doba užití nemovitosti velká (cca od 50 let výše), blíží se současná hodnota pozemku nule

Velice důležitým bodem při stanovení výnosové hodnoty nemovitostí je stanovení diskontní míry. Míra, kterou se diskontují budoucí příjmy, má na výnosovou hodnotu investice (nemovitosti) značný vliv. V podmínkách ČR se konstrukce výpočtu výše diskontní míry (někdy též míry kapitalizace) obvykle odvíjí od úvahy, že celková míra kapitalizace má dvě složky:

- bezriziková míra výnosnosti

- přírážky za riziko

Jako základ pro hodnocení bezrizikové míry výnosnosti je doporučován výnos z dlouhodobých státních dluhopisů. Informace o těchto cenných papírech jsou v aktuální podobě volně k dispozici např. na Internetu, včetně pomocných on-line kalkulátorů.

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

Přirážka za rizika spojená s technickou kvalitou nemovitosti

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

Přirážka za rizika spojená s ekonomikou nemovitosti

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude možné nemovitost pronajímat takovým nájemníkům a za takové nájemy, které byly uvažovány v propočtu

příjmů. Zohledňuje se délka nájemních smluv (doba určitá / neurčitá) a případné riziko, že prostory uvolněné po nájemci, nebudou rychle pronajaty (pokud možno za stejné nájemné) – tzv. neúplné pronajmutí. Dále se zohledňuje „kvalita“ nájemců – jejich schopnost platit nájem včas a ve smluvené výši. V úvahu připadá též riziko, že o pronájem dané nemovitosti přestane být zájem – tzv. „ekonomická životnost“.

Přirážka za rizika právními povahy

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

6.3 Metoda komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých objektů lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti. Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů a opírají se o šetření soudních znalců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti autora posudku, o realitní inzerci a o inzerci na síti Internet. V posudku je pak použita střední hranice intervalu (rozpětí) zjištěných hodnot. Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

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

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od obchodních center
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním, železničním, leteckým či vodním trasám
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy k nemovitostem a vážnoucí břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, zástavní práva, věcná břemena
- případné restituce, soudní spory

Situace na trhu nemovitostí

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

7 OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

- 1.1 RD č.p. 307 Albrechtice nad Orlicí
- 1.2 Zpevněná plocha
- 1.3 Přípojka vody DN 40 mm
- 1.4 Přípojka kanalizace DN 150 mm
- 1.5 Přípojky elektro 3 fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

1.6 Plynová přípojka do DN 40

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací ocenění

1.1 RD Albrechtice nad Orlicí č.p. 307

B POSUDEK

1 Aplikovaná metoda ocenění

V tomto posudku je zjišťována předpokládaná obvyklá cena předmětu ocenění. Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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 vyplývající z osobního vztahu k němu.

Při volbě způsobu zjištění obvyklé ceny jsem nejprve analyzoval teoretickou použitelnost všech známých a v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění je rodinný dům, u kterého je možné nalézt statisticky významný soubor obdobných domů včetně pozemků na místním (regionálním) trhu nabízených k prodeji (popř. již uskutečněných prodejů), domnívám se, že je vhodné pro ocenění použít metodu komparativní. Zatímco v rozvinutých ekonomikách je za obvyklou cenu považována cena stanovená právě pomocí metody komparativní (srovnávací), v našich podmínkách je obecná shoda o tom, že tato metoda nemá stále ještě vypovídací schopnost porovnatelnou se srovnatelnými cenami určenými v rozvinutých ekonomikách, i když v určitých aspektech a u některých majetkových hodnot lze i u nás již stanovit srovnávací metodou cenu, která není zcela nereálná. Přesto se v našich podmínkách, zejména z důvodu opatrnosti a maximální objektivity, stanovuje obvyklá cena také na základě metod nákladových a výnosových.

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

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

Komparativní způsob ocenění je proveden ve dvou variantách: a) srovnáním s trhem ve smyslu bodu A 6.3 tohoto posudku; b) porovnávací metodou dle prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování č. 151/1997 Sb. v platném znění (vyhl. č. 387/2011 Sb.), která ocenění provádí na základě ucelené databáze srovnatelných či alespoň obdobných nemovitostí vůči oceňované nemovitosti. Databáze je zpracována dle skutečných prodejů - vyhlášku každoročně aktualizuje a vydává Ministerstvo financí ČR.

Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování.

2 Ocenění – Porov. způsob ocenění dle modifikace prováděcí vyhlášky

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

2.1 Ocenění staveb -RD, č.p. 307, kat. úz. Albrechtice nad Orlicí

Předmětem ocenění je RD č.p. 307 v k.ú. Albrechtice nad Orlicí, a to v podílu o velikosti 1/5. Předmětný rodinný dům se nachází na severovýchodním okraji obce, při samé katastrální hranici. Součástí ocenění není pozemek, na kterém RD stojí, ani pozemek zahrady, přes který se do RD vchází. RD je samostatně stojící objekt, nepravidelného půdorysu (mnohoúhelník) s předsunutou garáží. RD je podsklepen a má jedno nadzemní podlaží, obytné podkroví a půdu. Stáří domu je 17 let, byl kolaudován 17.11.1997.

Je založen na betonových základech. Izolace proti zemní vlhkosti je instalována a funkční. Dle vyjádření majitele se průsaky vlhkosti v domě nevyskytují. Svislé nosné konstrukce jsou z děrovaných cihel o tloušťce 50 cm. Stropní konstrukce jsou železobetonové deskové. Propojení jednotlivých podlaží je bezproblémové, tj. schodišti. Z 1PP do 1NP železobetonové, z 1NP do 2NP dřevěné. Předložené schodiště venku je betonové. Krov je dřevěný, vaznicový bez vazných trámů. Střecha je kryta bonnským šindelem na dřevěný záklop.

Nášlapné vrstvy podlah jsou lepené koberce v obytných místnostech, v ostatních dlažba. V ostatních místnostech v 1PP betonový potěr.

Vnitřní povrchy jsou vápenné hladké, vnější omítka je vápenná dvouvrstvá v bílé barvě. V koupelnách, WC, kuchyni je bělinový obklad. V sauně dřevěný obklad.

Okna jsou plastová, energeticky poplatná době instalace. V zadní části a v garáži jsou okna dřevěná. Dveře jsou dřevěné, dýhované do ocelových zárubní. Vytápění RD je plynovým kotlem. Otopná tělesa jsou ocelové radiátory. RD je napojen na silnoproud, plyn, obecní vodovod a kanalizaci.

Technický stav objektu je z vnějšku mírně zanedbaný. Vzhledem k nedořešeným majetkoprávním vztahům, nebyla na RD prováděna zachovná údržba. Největší stupeň opotřebení vykazuje střešní krytina na severní a severovýchodní straně je rozsáhle pokryta mech, který degraduje keramický posyp šindele. Další životnost krytiny je odhadnuta na 5-10 let. Celá severní strana domu je porostlá popínavými rostlinami (břečťanem) což nesvědčí fasádě. Veškeré dřevěné prvky (podbití, pohledové dřevěné plochy) jsou vyžilé. Balkónová zábradlí rovněž bez údržby od začátku užívání RD. Mezi 1PP a 1NP je rozsáhlá vodorovná trhlina nad úrovní věnce. Konstrukce obložení soklu je špatně provedena a sokl je odfouklý v převažujícím rozsahu. V 1PP jsou v četných místech opadané stropní omítky, vzhledem ke špatnému pracovnímu postupu.

RD je postaven v druhé půlce 90. let minulého století. Z dnešního pohledu je provoz domu neekonomický, přestože byly i v době výstavby brán zřetel na energetické nároky. Přesto i plastová okna, která byla v roce 1997 instalována, jsou pod dnešním standardem. S RD tohoto druhu se moc neobchoduje, resp. se hůř prodávají vzhledem ke své velikosti a specifikům původního vlastníka.

Velikým negativem hodnotím nevyřešený přístup do RD. Je ve vlastnictví jiného subjektu, jehož podíl není předmětem exekuce. Tento fakt předpokládá náklady na řešení situace (věcné břemeno apod.) s předem nejasným výsledkem.

Pozn. Velikost obestavěného prostoru tj. 1168 m³ byl, vzhledem ke složitosti stavby, přebrán z technické zprávy. Nebyly započítány prostory střešních přesahů.

V roce 1999 byla k RD přistavěna zimní zahrada. Je s RD provozně propojena. Slouží k pěstování tropických rostlin a dále je v ní instalována vířivka. V době místního šetření byla evidentně mimo

provoz. Dle vyjádření vlastníků je mimo provoz již několik let. Technický stav zimní zahrady je zhoršený neprováděnou údržbou.

Konstrukce zimní zahrady je z ocelových dutých nosníků a zasklení je z dvojskel. Založení je na betonových základech s pohledovým kamennou podezdívkou do výše cca 30 cm. Je zde instalován rozvod vody, kanalizace a elektrického proudu. Zvýšená vlhkost uvnitř a neprováděná údržba má za následek rozsáhlou korozi nosné ocelové konstrukce. Provedení vnitřních obkladů bylo provedeno z nevhodných materiálů. Obklady jsou na mnoha místech opadané (sokl z vnitřní strany, překlady nade dveřmi apod.) elektrické vytápění je taktéž nefunkční.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Přístavby, nástavby a vestavby

Název	Popis
zimní zahrada	V roce 1999 byla k domu přistavěna zimní zahrada pro pěstování tropických rostlin a vybavena vířivkou.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Přístavby	Zastavěná . plocha	Konstr. výška
1PP	Původní část	100,00 m ²	2,90 m
1NP	zimní zahrada	41,00 m ²	2,80 m
	Původní část	205,00 m ²	2,80 m
2NP	Původní část	100,00 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
OP Celkem z tech. zp.	1211-17	1 194,00 m ³
Zimní zahrada	41*2,8	114,80 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Přístavby	Typ	Obestavěný prostor
OP Celkem z tech. zp.	Původní část	NP	1 194,00 m ³
	zimní zahrada	NP	114,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			1 308,80 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy izolované	S	91
1. Základy	betonové pasy izolované	S	9
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	91
2. Zdivo	Oc. nosníky + skl. tabule	P	9
3. Stropy	železobetonové	S	91
3. Stropy	chybí	C	9
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	91
4. Střecha	ocelový	S	9
5. Krytina	bonnský šindel	S	91
5. Krytina	Lexan - plast	P	9
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	91
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	9
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové	S	91
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové	C	9
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky	S	91
8. Fasádní omítky	chybí	C	9
9. Vnější obklady	sokl - keramické obklady	S	91
9. Vnější obklady	sokl - keramické obklady	S	9
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	91
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	9
11. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	91
11. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	C	9
12. Dveře	hladké plné dveře	S	91
12. Dveře	ocelové + sklo	S	9
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	N	70
13. Okna	dřevěná, zdvojená	S	30
14. Podlahy obytných místností	koberec	S	91
14. Podlahy obytných místností	chybí	C	9
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	91
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	9
16. Vytápění	ústřední topení	S	91
16. Vytápění	chybí	C	9
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	91
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	9
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	91
18. Bleskosvod	chybí	C	9
19. Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda	S	91
19. Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda	S	9
20. Zdroj teplé vody	plynový bojler	S	91
20. Zdroj teplé vody	plynový bojler	S	9
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	91
21. Instalace plynu	chybí	C	9
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	91
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	9
23. Vybavení kuchyně	plynový sporák	S	91
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	9
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	91

24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout	S	9
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	krb, sauna	S	91
26. Ostatní	chybí	C	9
27. vřívkva		A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	91	1,00	3,91
1. Základy	S	4,30	9	1,00	0,39
2. Zdivo	S	24,30	91	1,00	22,11
2. Zdivo	P	24,30	9	0,46	1,01
3. Stropy	S	9,30	91	1,00	8,46
3. Stropy	C	9,30	9	0,00	0,00
4. Střecha	S	4,20	91	1,00	3,82
4. Střecha	S	4,20	9	1,00	0,38
5. Krytina	S	3,00	91	1,00	2,73
5. Krytina	P	3,00	9	0,46	0,12
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	91	1,54	0,98
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	9	1,54	0,10
7. Vnitřní omítky	S	6,40	91	1,00	5,82
7. Vnitřní omítky	C	6,40	9	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	S	3,30	91	1,00	3,00
8. Fasádní omítky	C	3,30	9	0,00	0,00
9. Vnější obklady	S	0,40	91	1,00	0,36
9. Vnější obklady	S	0,40	9	1,00	0,04
10. Vnitřní obklady	S	2,40	91	1,00	2,18
10. Vnitřní obklady	S	2,40	9	1,00	0,22
11. Schody	S	3,90	91	1,00	3,55
11. Schody	C	3,90	9	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,40	91	1,00	3,09
12. Dveře	S	3,40	9	1,00	0,31
13. Okna	N	5,30	70	1,54	5,71
13. Okna	S	5,30	30	1,00	1,59
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	91	1,00	2,09
14. Podlahy obytných místností	C	2,30	9	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	91	1,00	1,27
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	9	1,00	0,13
16. Vytápění	S	4,20	91	1,00	3,82
16. Vytápění	C	4,20	9	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,00	91	1,00	3,64
17. Elektroinstalace	S	4,00	9	1,00	0,36
18. Bleskosvod	S	0,50	91	1,00	0,46
18. Bleskosvod	C	0,50	9	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	2,80	91	1,00	2,55
19. Rozvod vody	S	2,80	9	1,00	0,25
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	91	1,00	1,46
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	9	1,00	0,14
21. Instalace plynu	S	0,50	91	1,00	0,46
21. Instalace plynu	C	0,50	9	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,90	91	1,00	2,64
22. Kanalizace	S	2,90	9	1,00	0,26
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	91	1,00	0,46
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	9	0,00	0,00

24. Vnitřní vybavení	S	5,00	91	1,00	4,55
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	9	1,00	0,45
25. Záchod	S	0,40	10	1,00	0,40
			0		
26. Ostatní	S	3,00	91	1,00	2,73
26. Ostatní	C	3,00	9	0,00	0,00
27. vířivka	A	0,78	10	1,00	0,78
			0		

cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K \text{ podkroví} * K_5 * K_i)$

$40\,000,00 / (1\,308,80 * 1\,900,- * 1,0750 * 0,9000 * 2,1260) = 0,78$

Součet upravených objemových podílů	98,78
Koeficient vybavení K_4 :	0,9878

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	4,30	91,00	1,00	3,91	3,96	17	150	11,33	0,4487
1. Základy	S	4,30	9,00	1,00	0,39	0,40	15	150	10,00	0,0400
2. Zdivo	S	24,30	91,00	1,00	22,11	22,39	17	80	21,25	4,7579
2. Zdivo	P	24,30	9,00	0,46	1,01	1,03	15	40	37,50	0,3863
3. Stropy	S	9,30	91,00	1,00	8,46	8,56	17	80	21,25	1,8190
4. Střecha	S	4,20	91,00	1,00	3,82	3,87	17	80	21,25	0,8224
4. Střecha	S	4,20	9,00	1,00	0,38	0,38	15	40	37,50	0,1425
5. Krytina	S	3,00	91,00	1,00	2,73	2,76	17	24	70,83	1,9549
5. Krytina	P	3,00	9,00	0,46	0,12	0,12			0,00	0,0000
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	91,00	1,54	0,98	0,99	17	30	56,67	0,5610
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	9,00	1,54	0,10	0,10	15	40	37,50	0,0375
7. Vnitřní omítky	S	6,40	91,00	1,00	5,82	5,89	17	50	34,00	2,0026
8. Fasádní omítky	S	3,30	91,00	1,00	3,00	3,04	17	40	42,50	1,2920
9. Vnější obklady	S	0,40	91,00	1,00	0,36	0,36	17	22	77,27	0,2782
9. Vnější obklady	S	0,40	9,00	1,00	0,04	0,04	15	40	37,50	0,0150
10. Vnitřní obklady	S	2,40	91,00	1,00	2,18	2,21	17	40	42,50	0,9393
10. Vnitřní obklady	S	2,40	9,00	1,00	0,22	0,22	15	15	100,00	0,2200
11. Schody	S	3,90	91,00	1,00	3,55	3,59	17	80	21,25	0,7629
12. Dveře	S	3,40	91,00	1,00	3,09	3,13	17	50	34,00	1,0642
12. Dveře	S	3,40	9,00	1,00	0,31	0,31	15	40	37,50	0,1163
13. Okna	N	5,30	70,00	1,54	5,71	5,78	17	50	34,00	1,9652
13. Okna	S	5,30	30,00	1,00	1,59	1,61	17	50	34,00	0,5474
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	91,00	1,00	2,09	2,12	17	30	56,67	1,2014
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	91,00	1,00	1,27	1,29	17	30	56,67	0,7310
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	9,00	1,00	0,13	0,13	15	40	37,50	0,0488
16. Vytápění	S	4,20	91,00	1,00	3,82	3,87	17	30	56,67	2,1931
17. Elektroinstalace	S	4,00	91,00	1,00	3,64	3,68	17	40	42,50	1,5640
17. Elektroinstalace	S	4,00	9,00	1,00	0,36	0,36	15	30	50,00	0,1800
18. Bleskosvod	S	0,50	91,00	1,00	0,46	0,47	17	35	48,57	0,2283
19. Rozvod vody	S	2,80	91,00	1,00	2,55	2,58	17	35	48,57	1,2531
19. Rozvod vody	S	2,80	9,00	1,00	0,25	0,25	15	20	75,00	0,1875

20. Zdroj teplé vody	S	1,60	91,00	1,00	1,46	1,48	17	30	56,67	0,8387
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	9,00	1,00	0,14	0,14			0,00	0,0000
21. Instalace plynu	S	0,50	91,00	1,00	0,46	0,47	17	35	48,57	0,2283
22. Kanalizace	S	2,90	91,00	1,00	2,64	2,67	17	50	34,00	0,9078
22. Kanalizace	S	2,90	9,00	1,00	0,26	0,26	15	50	30,00	0,0780
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	91,00	1,00	0,46	0,47	17	30	56,67	0,2663
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	91,00	1,00	4,55	4,61	17	40	42,50	1,9593
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	9,00	1,00	0,45	0,46	15	30	50,00	0,2300
25. Záchod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,40	17	30	56,67	0,2267
26. Ostatní	S	3,00	91,00	1,00	2,73	2,76	17	80	21,25	0,5865
27. vřítkva		0,78	100,00	1,00	0,78	0,79			0,00	0,0000
Opotřebení:										33,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³):	1 900,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	1,0750
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	0,9878
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	2,1260
Základní cena upravená [Kč/m ³)	3 860,44
Plná cena: 1 308,80 m ³ * 3 860,44 Kč/m ³	5 052 543,87 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 33,1 % /100)	0,669
	3
	380 151,85 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení	
Přebujelý rozsah stavby poplatný době.	
Srážka za morální opotřebení: 3 380 151,85 * 5 % =	16
	9 007,59 Kč

Nákladová cena stavby CS_N	3 211 144,26 Kč
Koeficient pp	0,977
Cena stavby CS	3 137 287,94 Kč

RD č.p. 307 Albrechtice nad Orlicí - zjištěná cena **3 137 287,94 Kč**

2.2 Zpevněná plocha**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:	8.3.9. Dlažby teracové z dlaždic 25/25/2,5 do lože z MC a podkl. betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Výměra:	68,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²)	285,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	2,2350
Základní cena upravená [Kč/m ²)	573,28

Plná cena: $68,00 \text{ m}^2 * 573,28 \text{ Kč/m}^2$ **38 983,04 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 17 / 40 = 42,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 42,5 \% / 100)$

0,575

Nákladová cena stavby CS_N

22 415,25 Kč

Koeficient pp

0,977

Cena stavby CS

21 899,70 Kč

Zpevněná plocha - zjištěná cena

21 899,70 Kč

2.3 Přípojka vody DN 40 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Délka:

15,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

360,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

2,3020

Základní cena upravená cena [Kč/m]

745,85

Plná cena: $15,00 \text{ m} * 745,85 \text{ Kč/m}$

11 187,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 67 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 17 / 67 = 25,4 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 25,4 \% / 100)$

0,746

Nákladová cena stavby CS_N

8 346,06 Kč

Koeficient pp

0,977

Cena stavby CS

8 154,10 Kč

Přípojka vody DN 40 mm - zjištěná cena

8 154,10 Kč

2.4 Přípojka kanalizace DN 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Délka:

15,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

1 180,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

2,2960

Základní cena upravená cena [Kč/m]	2 438,35
Plná cena: 15,00 m * 2 438,35 Kč/m	36 575,25 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou	
Stáří (S): 17 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 63 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 17 / 80 = 21,3 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 21,3 \% / 100)$	0,787
Nákladová cena stavby CS_N	28 784,72 Kč
Koeficient pp	0,977
Cena stavby CS	28 122,67 Kč
Přípojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena	28 122,67 Kč

2.5 Přípojky elektro 3-fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.1. Přípojky elektro 3 fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Délka:	15,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	140,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	2,2170
Základní cena upravená cena [Kč/m]	279,34
Plná cena: 15,00 m * 279,34 Kč/m	4 190,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 17 / 50 = 34,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 34,0 \% / 100)$	0,660
Nákladová cena stavby CS_N	2 765,47 Kč
Koeficient pp	0,977
Cena stavby CS	2 701,86 Kč

Přípojky elektro 3 fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - zjištěná cena **2 701,86 Kč**

2.6 Plynová přípojka do DN 40

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2221
Délka:	15,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	305,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	2,2770
Základní cena upravená cena [Kč/m]	<u>625,04</u>
Plná cena: 15,00 m * 625,04 Kč/m	9 375,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 17 / 40 = 42,5 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 42,5 \% / 100)$	0,575
Nákladová cena stavby CS_N	<u>5 390,97 Kč</u>
Koeficient pp	0,977
Cena stavby CS	<u>5 266,98 Kč</u>
Plynová přípojka do DN 40 - zjištěná cena	5 266,98 Kč

Není-li do výpočtu zahrnuta přístavba zimní zahrady, ocenění pouze RD je následující.

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 900,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0750
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0238
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1260
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	<u>4 001,13</u>
Plná cena: 1 194,00 m ³ * 4 001,13 Kč/m ³	=	<u>4 777 349,22 Kč</u>
Koeficient opotřebení: $(1 - 33,0 \% / 100)$	*	0,670
	=	3 200 823,98 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení		
Přebujelý rozsah stavby poplatný době.		
Srážka za morální opotřebení: $3 200 823,98 * 5 \% =$	-	
	<u>160 041,20 Kč</u>	
Nákladová cena stavby CS_N	=	<u>3 040 782,78 Kč</u>
Koeficient pp	*	0,977
Cena stavby CS	=	<u>2 970 844,78 Kč</u>
RD č.p. 307 Albrechtice nad Orlicí - zjištěná cena	=	2 970 844,78 Kč

Poznámka: Výpočet je prezentován pro určení podílu přístavby (zimní zahrady) na cenu funkčního celku, jelikož stavba zimní zahrady je nespornou součástí RD, vzhledem k jejímu provoznímu propojení.

3. Ocenění majetku obecnou metodikou - Porovnávací ocenění

3.1 RD Albrechtice nad Orlicí č.p. 307

Konstrukční řešení a technické vybavení RD č.p. 307 kat. úz. Albrechtice nad Orlicí:

Doba výstavby	1997
Počet podlaží	Z části podsklepeno, 2 nadzemní podlaží (1NP a 2 NP + půda)
Základy	Betonové pásy
Nosné konstrukce	Zděné z cihel, přítomnost vodorovné hydroizolace zjištěn
Stropy	Železobetonové – monolitické
Střecha	Krov dřevěný, vaznicový
Krytina	Kanadský šindel,
Klempířské konstrukce	Úplně z měděného plechu
Vnější povrchy	Vápenné – dvouvrstvé
Vnitřní povrchy	Vápenné hladké
Schody	Standardní dřevěné/betonové
Dveře	Dřevěné hladké
Okna	Plastová
Povrch podlah	Dle účelu užití místnosti
Vytápění	Plynový kotel, ocelové radiátory
Ohřev teplé vody	Plynový boiler
Vnitřní vodovod	Rozvod studené i teplé vody
Vnitřní kanalizace	Od všech zařizovacích předmětů do kanalizace
Vnitřní plynovod	Plynovod do RD zaveden
Elektroinstalace	220/380V
Bleskosvod	Je instalován
Výtahy	Nejsou
Vybavení kuchyně	Standardní
Ostatní	Sauna, Krb

Srovnávací parametry:

	Obestavěný prostor [m ³]	Zastavěná plocha [m ²]
Rodinný dům	1308	205
Pozemky		0

Popisy porovnatelných

RD Bolehošť

RD - původně zemědělského stavení s překrásnou zahradou a ovocným sadem, obec Bolehošť, 8 km od Třebechovic pod Orebem, celková plocha pozemku 4099 m². V 1. nadzemním podlaží domu je předsíň, koupelna, obývací pokoj s jídelnou, prostorná na zakázku vyhotovená kuchyň s průchodem na osluněnou terasu. Dále je zde k dispozici původní koupelna sloužící jako prádelna a pracovna. Tuto část je možné využít popř. jako pokoj pro hosty s vlastním zázemím. V 2. nadzemním podlaží jsou 3 ložnice a WC s umyvadlem. Dům prošel v rozmezí 3-6 let nákladnou rekonstrukcí (střecha, podkrovní místnosti, soc. zař. v 2 NP, kuchyň, omítky, výmalby, vestavěné skříně...). Na obytnou část domu navazuje ještě hospodářská část, která je v současnosti využívána ke garážování a jako úložný prostor. Na rozlehlé zahradě se nachází ještě stodola. V domě je vše v dobrém stavu a zrekonstruováno s cítem pro zachování původní atmosféry. Vhodné k trvalému bydlení popř. jako luxusní chalupa.

RD Holice-Koudelka

Jedná se o prodej velmi moderního dvoupodlažního rodinného domu, kolaudovaného v roce 2007 v obci Holice, katastrální území Koudelka. Dispozičně jde o bydlení 5+kk s velkou garáží, dílnou a skladem paliva, vytápění je zajištěno novým kotlem na tuhá paliva dříví/uhlí (rozvody topení provedeny v mědi) a křbovými kamny v prostorném obývacím pokoji. K domu náleží okrasná zahrada.

Týniště nad Orlicí - Petrovice

rodinného domu v obci Petrovice u Týniště nad Orlicí, na pozemku o celkové výměře cca 1.143 m². Dispozice: 1. NP - 3 pokoje, předsíň, WC, schodiště, koupelna, kuchyň, spíž, sklad a prostorná dílna. Podkroví - 3 pokoje, chodba se schodištěm, koupelna, WC, komora a terasa o výměře cca 11 m². V roce 1995 prošlo původně zemědělské stavení náročnou rekonstrukcí a modernizací na rodinný dům a v roce 2004 byla započata rekonstrukce podkroví. Dům je vybaven nadstandardními zařízovacími předměty. Dále se na pozemku nachází garáž a velká stodola. Pozemek je pravidelně a velmi dobře udržován, je osázen okrasnými keři a dřevinami. Obec Petrovice se nachází cca 3 km od Týniště nad Orlicí, kde je veškerá občanská vybavenost.

RD Častolovice

RD 4+1 s garáží a velkou zahradou v klidné lokalitě U Konopáče. Celé podsklepeno. Vzrostlé stromy, krytý bazén 8x4 m, přírodní jezírko, druhá garáž s tech. místností. Poz. 2435 m². Prodej velmi pěkného samostatně stojícího RD postaveného v částečně svažitém terénu, v zástavbě převážně rodinných domů v Havlíčkově ulici. Dům je přízemní, kompletně podsklepený, bez využitého podkroví. Kolaudace v roce 1993, v roce 2007 rekonstrukce. Velmi dobrý stavebně technický stav. Nosná konstrukce je zděná na základových pásech s izolací proti zemní vlhkosti s hladkou fasádou opatřenou nátěrem. Střecha je sedlová s taškovou krytinou. Objekt je napojen na přípojku vody, kanalizace a elektro. K dispozici navíc samostatný vrt na vodu v zahradě. Vytápění je UT s elektrokotlem + křbová vložka, ohřev TUV el. boilerem. V zahradě se vzrostlými okrasnými stromy je krytý bazén 8x4 m a přírodní jezírko. V rohu zahrady při uliční čáře se nachází samostatný zděný objekt využívaný jako garáž a technická místnost pro filtraci bazénu. Celková výměra pozemku je 2.435m², z toho zahrada 2.232 m². Dispozice: Rodinný dům: Suterén - prostorná garáž, hobby místnost, prádelna, technická místnost, dva pokoje pro hosty, hlavní vstup s dřevěným schodištěm do 1. NP a šatna. 1. NP - kuchyně s jídelnou, velký obývací pokoj(33 m²) s krbem s křbovou vložkou, z ob. pokoje je vstup na zastřešenou terasu za domem, tři pokoje, koupelna s vanou a sprchovým koutem, samostatné WC, chodba se schodištěm se vstupem na balkon. Vedlejší stavba: Garáž s technickou místností, v garáži automatická vrata. V technické místnosti vývody pro osazení čističky bazénu. Zdravotně technická instalace: - voda z veřejného vodovodu + vlastní vrt - el. 220/380 V - odpady do kanalizace - obecní ČOV - vytápění - UT s radiátory, zdroj tepla elektrokotel PROTHERM, možnost instalace kotle na tuhá paliva (dvě komínová tělesa, jedno ukončeno pod střechou)

Srovnatelné nemovité věci**Název:** RD Bolehošť**Lokalita:** Bolehošť**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,05

**Zdůvodnění koeficientu K_c:**

Horší lokalita v dostupnosti většího města, starší stavba se skrytými vadami,

Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	Kč/ks
1,14	3 316 005

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	0 m ²	2 900 000 Kč	2 900 000 Kč/ks

Název: RD Holice-Koudelka**Lokalita:** Holice**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,05



Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	Kč/ks
0,94	2 805 065

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	0 m ²	2 990 000 Kč	2 990 000 Kč/ks

Název: Týniště nad Orlicí - Petrovice**Lokalita:** Petrovice**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,05



Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	Kč/ks
0,94	3 695 423

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	1 143 m ²	3 950 000 Kč	3 950 000 Kč/ks

Název: RD Častolovice**Lokalita: Častolovice****Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,05



		Celkový koef.	Upravená j. cena
		K_C	Kč/ks
		1,09	3 664 751
Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	0 m ²	3 350 000 Kč	3 350 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Minimální jednotková porovnávací cena	2 805 065 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 370 311 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 695 423 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	3 370 311 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	3 370 311 Kč

C REKAPITULACE

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1	RD č.p. 307 + Zimní zahrada - Albrechtice nad Orlicí	3 137 290,00 Kč
1.1a	RD č.p. 307 + bez zimní zahrady - Albrechtice nad Orlicí	2 970 840,00 Kč
1.1b	Zimní zahrada - Albrechtice nad Orlicí	166 450,00 Kč
1.2	Zpevněná plocha	21 900,00 Kč
1.3	Přípojka vody DN 40 mm	8 150,00 Kč
1.4	Přípojka kanalizace DN 150 mm	28 120,00 Kč
1.5	Přípojky elektro 3 fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi	2 700,00 Kč
1.6	Plynová přípojka do DN 40	5 270,00 Kč
		<hr/>
		3 203 430,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací ocenění

1.1	RD Albrechtice nad Orlicí č.p. 307 + zimní zahrada	3 370 310,00 Kč
-----	--	-----------------

Rekapitulace tržního ocenění detailně

RD Albrechtice nad Orlicí + zimní zahrada	3 370 310,00 Kč
<i>Odhad podílu odpovídající zimní zahradě, stavba bez čp/če p.č.st. 392</i>	<i>150 000,00 Kč</i>
<i>Odhad podílu odpovídající RD čp 307, stojící na pozemku p.č. 356</i>	<i>3 220 310,00 Kč</i>
Úprava - srážka za přístup přes pozemek jiného vlastníka	-10%
Odhad podílu odpovídající RD čp 307 po úpravě	3 033 279,00 Kč
Odhad podílu odpovídající RD čp 307 po úpravě zaokrouhleně	3 030 000,00 Kč
Spoluvlastnický podíl 1/5	606 000,00 Kč
Odhad podílu odpovídající zimní zahradě po úpravě	135 000,00 Kč
Spoluvlastnický podíl 1/10	13 500,00 Kč

Obvyklou cenu rodinného domu č.p. 307, kat. úz. a obce Albrechtice nad Orlicí, stojící na pozemku parc.č. st. 356 včetně příslušenství, tj. venkovních úprav zapsáno na LV 912 pro kat.úz. Albrechtice nad Orlicí, dále obvyklou cenu stavby bez čp/če (zimní zahrada) stojící na pozemku p.č. st. 392 včetně příslušenství, zapsáno na LV 957, kat. úz. a obec Albrechtice nad Orlicí, vedené u KÚ pro Královehradecký kraj, KP Rychnov nad Kněžnou, indikují ke dni ocenění takto:

Spoluvlastnický podíl 1/5 na RD č.p. 307 Albrechtice nad Orlicí, p.č. st. 356

606 000,- Kč

slovy: Šestsetšesttisíc korun českých

Spoluvlastnický podíl 1/10 na stavbě bez čp/če (zimní zahrada),
Albrechtice nad Orlicí, p.č. st. 392

13 500,- Kč

slovy: Třinácttisícpětset korun českých

V Hradci Králové dne 14. srpna 2014

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.

D ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě čj.Spr. 3349/07 ze dne 18. září 2007 pro základní obory ekonomika a stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady (Stavby obytné a průmyslové).

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 391-19/2014 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. Oc19-14.

Otisk znalecké pečeti:

Podpis znalce:

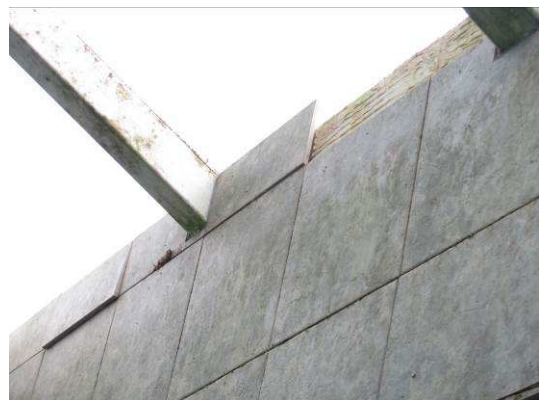
Ing. Josef Podstavek, Ph.D.

V Hradci Králové dne 14.08.2014

Seznam příloh

1. Barevná fotodokumentace
2. Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 912 a č. 957, k.ú. Albrechtice nad Orlicí, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 15.08.2014
3. Vyznačení polohy nemovitostí
4. Snímek katastrální mapy





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ			
prokazující stav evidovaný k datu 15.08.2014 08:35:33			
Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou	Obec: 576077 Albrechtice nad Orlicí		
Kat.území: 600172 Albrechtice nad Orlicí	List vlastnictví: 912		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl	
Vlastnické právo			
Ešner Milan, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5	580319/1944	1/5	
Ešner Otomar Ing., Zahradní 307, 51722 Albrechtice Nad Orlicí	530905/021	4/5	
B Nemovitosti			
Stavby			
Typ stavby			
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Albrechtice nad Orlicí, č.p. 307	bydlení	St. 356, LV 785	
B1 Jiná práva - Bez zápisu			
C Omezení vlastnického práva			
Typ vztahu			
Oprávnění pro	Povinnost k		
<ul style="list-style-type: none"> o Zástavní právo exekutorské <ul style="list-style-type: none"> výše pohledávky 500.000,-Kč s příslušenstvím, podíl 1/5 Ešnerová Dana, Lamačova 911/29, Hlubočepy, 15200 Praha 5, RČ/IČO: 585809/0634 Ešner Milan, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 580319/1944 Stavba: Albrechtice nad Orlicí, č.p. 307 V-1836/2014-607 Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha - východ, JUDr. Ivo Erbert 149 EX-1563/2011 -34 ze dne 01.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 01.04.2014. Zápis proveden dne 02.05.2014. V-1836/2014-607 Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 149 EX-1563/2001 -34. Právní moc ke dni 17.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 01.07.2014. Zápis proveden dne 23.07.2014. Z-3095/2014-607 Pořadí k 01.04.2014 20:15 o Zahájení exekuce <ul style="list-style-type: none"> pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Erbert, Milešovská 1326/4 130 00 Praha 3 Ešner Milan, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 580319/1944 Z-42157/2014-101 Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 149 EX 1563/11-46 ze dne 02.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 02.07.2014. Zápis proveden dne 09.07.2014; uloženo na prac. Praha Z-42157/2014-101 o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti <ul style="list-style-type: none"> podíl 1/5 Ešner Milan, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 580319/1944 Stavba: Albrechtice nad Orlicí, č.p. 307 Z-1628/2014-607 			
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607. strana 1			

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.08.2014 08:35:33

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576077 Albrechtice nad Orlicí

Kat.území: 600172 Albrechtice nad Orlicí

List vlastnictví: 912

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-východ, JUDr. Marcel Smékal 149EX-1563/2011 -35 ze dne 01.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 01.04.2014. Zápis proveden dne 22.05.2014.

Z-1628/2014-607

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 149 EX-1563/2011 -35. Právní moc ke dni 17.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 01.07.2014. Zápis proveden dne 23.07.2014.

Z-3095/2014-607

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví OD 496/2002 ze dne 04.03.2014. Právní moc ke dni 04.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 18.03.2014. Zápis proveden dne 26.03.2014.

V-1485/2014-607

Pro: Ešner Milan, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5 RČ/IČO: 580319/1944
Ešner Otomar Ing., Zahradní 307, 51722 Albrechtice Nad Orlicí 530905/021

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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: 15.08.2014 10:25:54

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		
prokazující stav evidovaný k datu 15.08.2014 08:35:33		
Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou	Obec: 576077 Albrechtice nad Orlicí	
Kat.území: 600172 Albrechtice nad Orlicí	List vlastnictví: 957	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Ešner Milan, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5	580319/1944	1/10
Ešner Otomar Ing., Zahradní 307, 51722 Albrechtice Nad Orlicí	530905/021	9/10
B Nemovitosti		
Stavby		
Typ stavby		
Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če	jiná st.	St. 392, LV 785
B1 Jiná práva - Bez zápisu		
C Omezení vlastnického práva		
Typ vztahu		
Oprávnění pro	Povinnost k	
<ul style="list-style-type: none"> o Zástavní právo exekutorské <ul style="list-style-type: none"> výše pohledávky 500.000,-Kč s příslušenstvím, podíl 1/10 Ešnerová Dana, Lamačova 911/29, Hlubočepy, 15200 Praha 5, RČ/IČO: 585809/0634 Ešner Milan, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 580319/1944 Stavba: bez čp/če na parc. St. 392 V-1836/2014-607 Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha - východ, JUDr. Ivo Erbert 149 EX-1563/2011 -34 ze dne 01.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 01.04.2014. Zápis proveden dne 02.05.2014. V-1836/2014-607 Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 149 EX-1563/2001 -34. Právní moc ke dni 17.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 01.07.2014. Zápis proveden dne 23.07.2014. Z-3095/2014-607 Pořadí k 01.04.2014 20:15 o Zahájení exekuce <ul style="list-style-type: none"> pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Erbert, Milešovská 1326/4 130 00 Praha 3 Ešner Milan, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 580319/1944 Z-42157/2014-101 Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 149 EX 1563/11-46 ze dne 02.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 02.07.2014. Zápis proveden dne 09.07.2014; uloženo na prac. Praha Z-42157/2014-101 o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti <ul style="list-style-type: none"> podíl 1/10 Ešner Milan, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 580319/1944 Stavba: bez čp/če na parc. St. 392 Z-1628/2014-607 		
<p style="text-align: center; font-size: small;">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</p>		

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 15.08.2014 08:35:33	
Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou	Obec: 576077 Albrechtice nad Orlicí
Kat.území: 600172 Albrechtice nad Orlicí	List vlastnictví: 957
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	
<p>Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-východ, JUDr. Marcel Smékal 149EX-1563/2011 -35 ze dne 01.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 01.04.2014. Zápis proveden dne 22.05.2014.</p> <p style="text-align: right;">Z-1628/2014-607</p> <p>Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 149 EX-1563/2011 -35. Právní moc ke dni 17.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 01.07.2014. Zápis proveden dne 23.07.2014.</p> <p style="text-align: right;">Z-3095/2014-607</p>	
D Jiné zápisy - Bez zápisu	
Plomby a upozornění - Bez zápisu	
E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu	
<p>Listina</p> <ul style="list-style-type: none"> o Kolaudační rozhodnutí OÚP-472/2001 -KOLA ze dne 11.10.2001. Právní moc ke dni 02.11.2001. <p style="text-align: right;">Z-225/2002-607</p> <p>Pro: Ešner Otomar Ing., Zahradní 307, 51722 Albrechtice Nad Orlicí RČ/IČO: 530905/021</p> o Usnesení soudu o dědictví OD 496/2002 ze dne 04.03.2014. Právní moc ke dni 04.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 18.03.2014. Zápis proveden dne 26.03.2014. <p style="text-align: right;">V-1485/2014-607</p> <p>Pro: Ešner Otomar Ing., Zahradní 307, 51722 Albrechtice Nad Orlicí RČ/IČO: 530905/021 Ešner Milan, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5 580319/1944</p> 	
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu	
<p>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.</p> <p>Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno dálkovým přístupem</p> <p>Podpis, razítko:</p> <p style="text-align: right;">Vyhotoveno: 15.08.2014 10:28:49 Řízení PŮ:</p>	
<p>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 2</p>	

