

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5006/102/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně pozemků p.č. 3038, p.č. 3071/3, p.č. 3071/4, p.č. 3071/5, p.č. 3071/6, p.č. 3071/8, p.č. 3071/9, p.č. 3071/10, p.č. 3071/11, p.č. 3071/12 a p.č. 3071/14, to vše v k.ú. Litohrady obce Rychnov nad Kněžnou.

Znalec: Ing. Libor Hemelík
Jiřího z Poděbrad 477
517 24 Borohrádek

Zadavatel: Paní JUDr. Jarmila Cindrová
Mistra Jaroslava Kociana 38
562 01 Ústí nad Orlicí

Počet stran: 14 a 13 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 20.8.2021

Vyhotoveno: V Borohrádku 31.08.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

Stanovit obvyklou a zjištěnou cenu nemovité věci.

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.8.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro výběr dat byly použity údaje o realizovaných cenách získané dálkovým přístupem z katastru nemovitostí pro danou lokalitu za období let 2020 až 2021.

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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 věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 237/2020 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, jíž je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Rychnov nad Kněžnou, obec Rychnov nad Kněžnou, k.ú. Litohrady
Adresa nemovité věci: Litohrady, 516 01 Rychnov nad Kněžnou

Vlastnické a evidenční údaje

- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 462 k.ú. Litohrady ze dne 10.6.2019

Místopis

Rychnov nad Kněžnou je bývalé okresní město s MÚ s rozšířenou pravomocí, orgány státní správy, úplnou občanskou vybaveností a městskou hromadnou dopravou. Městem prochází státní silnice I. třídy č. 14 na trase Vamberk - Náchod. Ve městě je železniční stanice na regionální trati Častolovice - Solnice.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
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

3052 Město Rychnov nad Kněžnou

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky jsou lokalizovány na východním okraji samostatné místní části Litohrady, v nově vznikající zástavbě rodinných domů, vlevo při výjezdu ve směru na silnici I. třídy Solnice - Rychnov nad Kněžnou. Přístup je z veřejné nezpevněné komunikace. V místě je možnost napojení na veřejný rozvod el. energie, není veřejný rozvod kanalizace ani zemního plynu.

Pozemky, s výjimkou pozemku p.č. 3038, jsou územním plánem určeny pro výstavbu RD. Pozemek p.č. 3038 je travnatá plocha a v územním plánu je zahrnut do zemědělských ploch.

Na pozemky určené k zastavění je přiveden veřejný rozvod elektřiny.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Na oceňovaných nemovitostech vážnou **věcná břemena** zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy pro ČEZ Distribuce a.s. Děčín, **zástavní práva smluvní** ve prospěch Bibby Financial Services, a.s. Brno, **zástavní právo smluvní** ve prospěch Reticulum Recovery, a.s. Praha, **zástavní práva exekutorská a z rozhodnutí správního orgánu**, vč. závazků nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh a neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, **nařízení předběžného opatření, zajištění nemovitosti, zahájení exekuce a rozhodnutí o úpadku**, viz zápisy v částech C a D listu vlastnictví č. 462 pro k.ú. Litohrady.

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Litohrady 516 01 Rychnov nad Kněžnou
LV:	462
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Rychnov nad Kněžnou
Obec:	Rychnov nad Kněžnou
Katastrální území:	Litohrady
Počet obyvatel:	10 999
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	625,00 Kč/m²

Oceňovací předpis

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,224}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,04
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,810}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,991}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,859}$$

1. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,810$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,810 = 0,859$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	625,-	0,859	0,300	161,06

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	3071/3	691	161,06	111 292,46
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	3071/4	1 500	161,06	241 590,-
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	3071/5	1 000	161,06	161 060,-
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	3071/6	1 000	161,06	161 060,-
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	3071/8	1 000	161,06	161 060,-
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	3071/9	900	161,06	144 954,-
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	3071/10	900	161,06	144 954,-
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	3071/11	900	161,06	144 954,-
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	3071/12	1 154	161,06	185 863,24
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	3071/14	1 900	161,06	306 014,-
Stavební pozemky - celkem			10 945		1 762 801,70

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - vlastní území:	120,00%
Celková úprava ceny:	120,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	3038 -	52501	189	9,42	120,00	20,72	3 916,08
	část						
trvalý travní porost	3038 -	54078	644	1,20	120,00	2,64	1 700,16
	část						
trvalý travní porost	3038 -	56701	428	1,39	120,00	3,06	1 309,68
	část						

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 1 261 m² **6 925,92**

Pozemek - zjištěná cena celkem = 1 769 727,62 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda – pozemky určené k zastavění

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek pro výstavbu RD Rychnov n. Kn.			
Lokalita:	Rychnov n. Kn., ul. U Obůrky			
Popis:	Pozemek pro výstavbu RD, zasít'ovaný. Realizovaný prodej v 02/2021; V-554/2021-607.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku - v atraktivnější části města			0,80	
dopravní dostupnost - lépe dopravně dostupný			0,80	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku - napojeno na základní inženýrské sítě			0,80	
úvaha zpracovatele ocenění - bez nutnosti likvidace náletových dřevin			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 300 000	774	1 679,59	0,46	772,61

Název:	Pozemek pro výstavbu RD Rychnov n. Kn.			
Lokalita:	Rychnov n. Kn., ul. Javornická			
Popis:	Pozemek určený pro výstavbu RD, nezasít'ovaný. Realizovaný prodej v 03/2021; V-1619/2021-607.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku - v atraktivnější části města			0,80	
dopravní dostupnost - lépe dopravně dostupný			0,80	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku - nezasít'ovaný			1,05	
úvaha zpracovatele ocenění - bez nutnosti likvidace náletových dřevin			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
14 600 000	14 577	1 001,58	0,60	600,95

Název:	Pozemek pro výstavbu RD Rychnov n. Kn.			
Lokalita:	Rychnov n. Kn., část Nová Sibiř			
Popis:	Pozemek určený pro výstavbu RD, zasít'ovaný. Realizovaný prodej v 05/2020; V-2207/2020-607.			

Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku - v atraktivnější části města			0,80	
dopravní dostupnost - lépe dopravně dostupný			0,80	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku - napojeno na základní inženýrské sítě			0,80	
úvaha zpracovatele ocenění - bez nutnosti likvidace náletových dřevin			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 440 000	974	2 505,13	0,46	1 152,36

Název:	Pozemek pro výstavbu RD Rychnov n. Kn.			
Lokalita:	Rychnov n. Kn., část Nová Sibiř			
Popis:	Pozemek pro výstavbu RD, zasíťovaný. Realizovaný prodej v 12/2020; V-6421/2020-607.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku - v atraktivnější části města			0,80	
dopravní dostupnost - lépe dopravně dostupný			0,80	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku - napojeno na základní inženýrské sítě			0,80	
úvaha zpracovatele ocenění - bez nutnosti likvidace náletových dřevin			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 350 000	883	1 528,88	0,46	703,28

Průměrná jednotková porovnávací cena	807 Kč/m²
---	-----------------------------

Porovnávací metoda – zemědělský pozemek

Přehled srovnatelných pozemků:

Legenda: KRC - redukce pramene ceny, KMP - velikost pozemku, KPP - poloha pozemku, KDD - dopravní dostupnost, KMZ - možnost zastavění, KIV - intenzita využití, KVP - vybavení, KUV - úvaha zpracovatele ocenění.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů)		m ²	Kč	Kč/m ²	Kc	Kč/m ²
Slěmeno u Rychnova nad Kněžnou	3513	1 420	31 240	22,00	1,00	22,00
Zemědělsky využívaný pozemek. Realizovaná cena 11/2018; V-6967/2018-607. KRC: 1,00 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00						

Dlouhá Ves u Rychnova nad Kněžnou	3321	3 362	73 000	21,71	1,00	21,71
Zemědělsky využívaný pozemek. Koupě spoluvlastnického podílu. Realizovaná cena 02/2019; V-712/2019-607. KRC: 1,00 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00						
Javornice	5747,5734	13 778	303 116	22,00	1,00	22,00
Zemědělsky využívané pozemky. Realizovaný prodej 10/2019; V-5990/2019-607. KRC: 1,00 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00						
Stěmeno u Rychnova nad Kněžnou; Javornice	3364, 3626; 6870	48 850	1 390 000	28,45	1,00	28,45
Zemědělsky využívané pozemky. Realizovaný prodej 02/2020; V-845/2020-607. KRC: 1,00 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00						
Lukavice		27 826	779 128	28,00	0,95	26,60
Zemědělské pozemky v k.ú. Lukavice u Rychnova nad Kněžnou. Pozemky jsou vedeny převážně jako orná půda, z menší části ostatní plocha, která je zarostlá náletovými dřevinami. Celková plocha pozemků je 27826 m ² . Nabídková cena 8/2020. KRC: 0,95 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00						
Rychnov n. Kn.		21 733	720 000	33,13	0,95	31,47
Pozemek vedený jako orná půda o celkové výměře 21 733 m ² , který se nachází v katastrálním území Rychnov nad Kněžnou. Nabídková cena 8/2020. KRC: 0,95 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00						
Průměrná jednotková cena						25,37 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Cena pozemků je stanovena na základě realizovaných cen pozemků určených pro výstavbu. Jedná o pozemky určené k výstavbě rodinných domů.

V rámci porovnání byl vyhodnocen přístup a umístění pozemků a současný stav napojení na inženýrské sítě.

V případě zemědělského pozemku je cena stanovena porovnáním s prodejem obdobných pozemků v dané lokalitě.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	3071/3	691	800,00		552 800
orná půda	3071/4	1 500	800,00		1 200 000
orná půda	3071/5	1 000	800,00		800 000
orná půda	3071/6	1 000	800,00		800 000
orná půda	3071/8	1 000	800,00		800 000
orná půda	3071/9	900	800,00		720 000
orná půda	3071/10	900	800,00		720 000
orná půda	3071/11	900	800,00		720 000
orná půda	3071/12	1 154	800,00		923 200
orná půda	3071/14	1 900	800,00		1 520 000
trvalý travní porost	3038	1 261	25,00		31 525
Celková výměra pozemků		12 206	Hodnota pozemků celkem		8 787 525

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek

1 769 728,- Kč

Výsledná cena - celkem:

1 769 728,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 769 730,- Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetšedesátdevěttisícšedsmsetřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 769 730,- Kč

bez DPH

slovy: Jedenmilionsedmsetšedesátdevěttisícšedsmsetřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

8 787 525,- Kč

Hodnota pozemku

8 787 525,- Kč

Obvyklá cena

8 800 000,- Kč

bez DPH

slovy: Osmmilionůosmsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena na základě porovnání.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 462	10
Kopie katastrální mapy	1
Územní plán	1
Fotodokumentace	1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.5.1993, č.j. Spr. 2335/93, pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví pro odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5006/102/2021 evidence posudků.

V Borohrádku 31.08.2021

Ing. Libor Hemelík
Jiřího z Poděbrad 477
517 24 Borohrádek



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2019 07:38:06

kraj: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576069 Rychnov nad Kněžnou

území: 694732 Litohradky

List vlastnictví: 462

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kult Lubor, Havlíčkova 136, 51601 Rychnov nad Kněžnou	760709/3230	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3038	1261	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
3071/3	691	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
3071/4	1500	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
3071/5	1000	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
3071/6	1000	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
3071/8	1000	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
3071/9	900	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
3071/10	900	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
3071/11	900	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
3071/12	1154	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
3071/14	1900	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

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 Věcné břemeno (podle listiny)

zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy v rozsahu dle čl. III. této smlouvy a GP 125-33/2009

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

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 10.06.2019 07:38:06

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou Obec: 576069 Rychnov nad Kněžnou
Kat.území: 684732 Litohrady List vlastnictví: 462
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- o Zástavní právo smluvní
současné a budoucí pohledávky č.sml. SRR13/079, ze dne 28.6.2013, do výše 8.000.000,-Kč
Oprávnění pro
Bibby Financial Services, a.s., Hlinky 505/118,
Pisárky, 60300 Brno, RČ/IČO: 25320513
Povinnost k
Parcela: 3071/10, Parcela: 3071/11, Parcela: 3071/8, Parcela: 3071/9
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.07.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.07.2013.
V-2676/2013-607
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo smluvní
č. 5162/11/031/SME/PK, ze dne 13.1.2012, budoucí pohledávky do 21.10.2022 do výše 2.600.000,-Kč
Oprávnění pro
Reticulum Recovery, a.s., Sokolovská 394/17, Karlín,
18600 Praha 8, RČ/IČO: 27923568
Povinnost k
Parcela: 3071/12, Parcela: 3071/14, Parcela: 3071/3, Parcela: 3071/4, Parcela: 3071/5, Parcela: 3071/6
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.01.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.01.2012.
V-156/2012-607
Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 22.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 23.07.2015. Zápis proveden dne 13.11.2015.
V-5219/2015-607
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
výše pohledávky 10.000.000,- Kč
Oprávnění pro
Mladý Josef, Na Ročkově 587/25, Kolovraty, 10300 Praha
10, RČ/IČO: 550202/1756
Povinnost k
Parcela: 3038, Parcela: 3071/10, Parcela: 3071/11, Parcela: 3071/12, Parcela: 3071/14, Parcela: 3071/3, Parcela: 3071/4, Parcela: 3071/5, Parcela: 3071/6, Parcela: 3071/8, Parcela: 3071/9
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha-východ, Mgr. Jiří Nevřela 054 EX-2694/2014 -105 ze dne 15.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 15.07.2014. Zápis proveden dne 12.08.2014.
V-4250/2014-607
Pořadí k 15.07.2014 08:08
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
výše pohledávky 3.000.000,- Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Doležal Luboš, Hradiště 106, 56501 Koldín, RČ/IČO: 790506/3408
Povinnost k
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 697.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2019 07:38:06

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou Obec: 576069 Rychnov nad Kněžnou
Kat.území: 684732 Litohrady List vlastnictví: 462
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

3071/14, Parcela: 3071/3, Parcela: 3071/4, Parcela: 3071/5, Parcela: 3071/6,
Parcela: 3071/8, Parcela: 3071/9

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Chrudim, Mgr. Petr Jaroš 129 EX-3273/2015 -16 ze dne
09.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 09.06.2015. Zápis proveden dne
01.07.2015.

V-4096/2015-607

Pořadí k 09.06.2015 12:28

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
výše pohledávky 4.662,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Pardubický kraj, Boženy Němcové 2625,
Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

Povinnost k

Parcela: 3038, Parcela: 3071/10, Parcela: 3071/11, Parcela: 3071/12, Parcela:
3071/14, Parcela: 3071/3, Parcela: 3071/4, Parcela: 3071/5, Parcela: 3071/6,
Parcela: 3071/8, Parcela: 3071/9

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Pardubický
kraj, ÚzP v Ústí nad Orlicí -1347760/2015 /2809-00540-604504 ze dne 05.10.2015.
Právní účinky zápisu ke dni 05.10.2015. Zápis proveden dne 16.11.2015; uloženo
na prac. Rychnov nad Kněžnou

V-6907/2015-607

Pořadí k 05.10.2015 13:12

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
Pardubický kraj, ÚzP v Ústí nad Orlicí -1347760/2015 /2809-00540-604504 ze
dne 05.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 05.10.2015. Zápis proveden dne
16.11.2015; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

V-6907/2015-607

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
Pardubický kraj, ÚzP v Ústí nad Orlicí -1347760/2015 /2809-00540-604504 ze
dne 05.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 05.10.2015. Zápis proveden dne
16.11.2015; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

V-6907/2015-607

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Nařízení předběžného opatření

Povinnost k

Kult Lubor, Havlíčkova 136, 51601 Rychnov nad Kněžnou,
RČ/IČO: 760709/3230

Parcela: 3038, Parcela: 3071/10, Parcela: 3071/11, Parcela: 3071/12, Parcela:
3071/14, Parcela: 3071/3, Parcela: 3071/4, Parcela: 3071/5, Parcela: 3071/6,

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 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2019 07:38:06

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou Obec: 576069 Rychnov nad Kněžnou
Kat.území: 684732 Litohrady List vlastnictví: 462
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 3071/8, Parcela: 3071/9

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření Krajský soud Hradec Králové
33Cm-142/2013 -22 ze dne 08.10.2013.

Z-10426/2013-607

Listina Vyrozumění soudu o nabytí právní moci usnesení Krajský soud Hradec Králové
33Cm-142/2013 -22. Právní moc ke dni 25.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni
18.03.2014. Zápis proveden dne 26.03.2014.

Z-1349/2014-607

o Zajištění nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 3038, Parcela: 3071/10, Parcela: 3071/11, Parcela: 3071/12, Parcela:
3071/14, Parcela: 3071/3, Parcela: 3071/4, Parcela: 3071/5, Parcela: 3071/6,
Parcela: 3071/8, Parcela: 3071/9

Listina Usnesení Policie České republiky o zajištění majetku podle § 79d trestního řádu
62746/2013 050080 ze dne 23.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 24.06.2014.
Zápis proveden dne 03.07.2014.

Z-2958/2014-607

Listina Vyrozumění Policie České republiky o právní moci usnesení KRPK 62746-
237/TČ/2013 -050080. Právní moc ke dni 26.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni
03.09.2014. Zápis proveden dne 12.09.2014.

Z-4009/2014-607

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jiří Nevřela, Libocká 73/57,
161 00 Praha 6

Povinnost k

Kult Lubor, Havlíčkova 136, 51601 Rychnov nad Kněžnou,
RČ/IČO: 760709/3230

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 054 EX 2694/14-23 k 18 EXE-
2209/2014 14 ze dne 09.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 15.07.2014. Zápis
proveden dne 21.07.2014; uloženo na prac. Praha

Z-44823/2014-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Kult Lubor, Havlíčkova 136, 51601 Rychnov nad
Kněžnou, RČ/IČO: 760709/3230

Parcela: 3038, Parcela: 3071/10, Parcela: 3071/11, Parcela: 3071/12, Parcela:
3071/14, Parcela: 3071/3, Parcela: 3071/4, Parcela: 3071/5, Parcela: 3071/6,
Parcela: 3071/8, Parcela: 3071/9

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-východ, Mgr.
Jiří Nevřela 54EX-2694/2014 -112 ze dne 15.07.2014. Právní účinky zápisu ke
dni 15.07.2014. Zápis proveden dne 30.07.2014; uloženo na prac. Rychnov nad
Kněžnou

Z-3286/2014-607

o Zahájení exekuce

pověřen soudní exekutor: Mgr. Lenka Černošková, Exekutorský úřad Prostějov, Dolní 71,
796 01 Prostějov

Povinnost k

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 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2019 07:38:06

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou Obec: 576069 Rychnov nad Kněžnou
Kat.území: 684732 Litohrady List vlastnictví: 462
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu**Povinnost k**

Kult Lubor, Havličkova 136, 51601 Rychnov nad Kněžnou,
RČ/IČO: 760709/3230

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Hradci Králové 36 INS-32239/2015 -A-96/celk.13 ze dne 05.06.2019. Právní účinky zápisu ke dni 06.06.2019. Zápis proveden dne 10.06.2019; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou
Z-2007/2019-607

Související zápisy**Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona****Povinnost k**

Kult Lubor, Havličkova 136, 51601 Rychnov nad Kněžnou, RČ/IČO: 760709/3230

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Hradci Králové 36 INS-32239/2015 -A-96/celk.13 ze dne 05.06.2019. Právní účinky zápisu ke dni 06.06.2019. Zápis proveden dne 10.06.2019; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou
Z-2007/2019-607

Plomby a upozornění - Bez zápisu**E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**

- o Smlouva kupní ze dne 10.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.10.2007.
V-3833/2007-607
Pro: Kult Lubor, Havličkova 136, 51601 Rychnov nad Kněžnou RČ/IČO: 760709/3230
- o Smlouva směnná ze dne 09.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.08.2010.
V-3165/2010-607
Pro: Kult Lubor, Havličkova 136, 51601 Rychnov nad Kněžnou RČ/IČO: 760709/3230
- o Notářský zápis o odstoupení od smlouvy ze dne 27.04.2011.
Z-4761/2011-607
Pro: Kult Lubor, Havličkova 136, 51601 Rychnov nad Kněžnou RČ/IČO: 760709/3230

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
3038	52501	189
	54078	644
	56701	428
3071/3	52501	651
	53816	40
3071/4	52501	1500
3071/5	52501	1000
3071/6	52501	1000

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 9

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2019 07:38:06

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou Obec: 576069 Rychnov nad Kněžnou
Kat.území: 684732 Litohrady List vlastnictví: 462

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

3071/8	52501	418
	53816	582
3071/9	52501	172
	53816	728
3071/10	52501	38
	53816	862
3071/11	53816	900
3071/12	52501	1
	53816	1153
3071/14	52501	591
	53816	1309

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

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

Vyhotovil: Vyhotoveno: 10.06.2019 07:38:07
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou
Matějka Luboš

Podpis, razítko:



Řízení PÚ: 934/2019-607



Osvobozeno od správních poplatků





