

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4633-44/2023

Obor/odvětví/specializace: obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti, obor stavebnictví, odvětví stavby zemědělské



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti: *LV 321 podílu 1/6 Rodinného domu čp. 118, pozemků pč.st. 168, st. 222/1, v katastrálním území Šanov u Červené Vody, obci Červená Voda, okres Ústí nad Orlicí.*

Znalec:	Ing. Milan Nágl		
Adresa:	Dolní Čermná 13, 561 53 Dolní Čermná		
IČ: 13563912	telefon: 604 346897	e-mail: naglmilan@tiscali.cz	
	datová schránka: wrks2j3		

Zadavatel:	Exekutorský úřad Pardubice, IČ: 72838264
Adresa:	Javorová 201, 530 09 Pardubice

Číslo jednací:	211 EX 1780/14-203
-----------------------	--------------------

OBVYKLÁ CENA	4 150 000 Kč
celkem	

Počet stran: 33 včetně 20 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 20.6.2023

Vyhotoveno: V Dolní Čermné 24.7.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně nemovitosti: *LV 321 podílu 1/6 Rodinného domu čp. 118, pozemků pč.st. 168, st. 222/1, v katastrálním území Šanov u Červené Vody, obci Červená Voda, okres Ústí nad Orlicí.*

1.2. Účel znaleckého posudku

- a) ocenit nemovitou věc cenou obvyklou
- b) ocenit příslušenství nemovitých věcí cenou obvyklou
- c) zjistit všechna věcná břemena nebo nájemní, pachtovní, předkupní práva nebo výměnky, které пониžují obvyklou cenu nemovité věci oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem, nájemním, pachtovním, předkupním právem nebo výměnkem oceňované nemovité věci zatíženy nebyly a aby se též vyjádřil k poměru výhody oprávněné osoby ze zjištěného věcného břemene nebo výměnku a tohoto věcného břemene nebo výměnku, a aby se vyjádřil, zda považuje nájemné nebo pachtovné ze zjištěného nájemného či pachtovního práva za v místě a čase obvyklé

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.6.2023 za přítomnosti Drahomíra Růčky, Ing. Pavla Růčky.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z vlastní databáze, z cenové mapy, z dostupných informačních databází a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- vyhláška č. 337/2022 Sb.
- úplné znění zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.
- výpis z katastru nemovitostí LV 321 pro k.ú. Šanov u Červené Vody ze dne 25.5. 2023
- katastrální mapa
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření
- cenová mapa OctopusPro
- vlastní databáze znalce realizovaných prodejů
- vodohospodářská mapa

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroje dat pro ocenění byly převzaty z vlastní databáze znalce z realizovaných prodejů. Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií byly nalezeny realizované prodeje nebo nemovitosti nabízené v realitní inzerci.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných objektech byla zpracována (případně upravená koeficienty). V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Ústí nad Orlicí, obec Červená Voda, k.ú. Šanov u Červené Vody
Adresa nemovité věci: Šanov u Červené Vody 118, 561 61 Červená Voda

Vlastnické a evidenční údaje

Alois Růčka, Kostelecká 1826, 547 01 Náchod, LV: 321, podíl: 1 / 6

Drahomír Růčka, Máchova 187, 550 01 Broumov, LV: 321, podíl: 1 / 6

Ing. Pavel Růčka, Šanov 118, 561 69 Červená Voda, LV: 321, podíl: 2 / 3

Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace nebyla předložena.

Místopis

Popis lokality: Zastavěná část k.ú. Šanov u Červené Vody, u silnice (750 m východně od křižovatky se silnicí I/č. 43). .

Popis polohy: Okolní zástavbu tvoří rodinné domy, rodinné penziony. Okolní zástavba nemá negativní vliv na obvyklou cenu.

Dostupové vzdálenosti (vzdušnou čarou): Centrální část obce (budova OÚ) 1,5km, autobusová zastávka 750 m, železniční zastávka Červená Voda 900 m.

Popis obce: Obec Červená Voda je obcí s menším průmyslem a službami, zemědělskou činností. Obcí prochází silnice I/č.11 a I/č.43. Je zde základní občanská vybavenost (školka, škola, obchody potravin, domov důchodců), autobusová zastávka, železniční stanice. Nedaleko (5 km) se nachází lyžařské středisko Čenkovice, do 15 km je vzdálené lyžařské středisko Dolní Morava. V roce 2010 byl v obci dokončen lyžařský areál Mlýnický dvůr, se sjezdovou tratí na Bukovou horu, což zvýšilo atraktivitu obce v zimním období.

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům č.p. 118:

Osazen je v mírně svažitém terénu. Je částečně podsklepený, hlavní část je jednopodlažní s obytným podkrovím, v půdorysu obdélníkového tvaru, zastřešena sedlovou střechou. Část na jižní straně je jednopodlažní a dvoupodlažní s pultovou střechou. Veranda na severní straně je jednopodlažní s pultovou střechou. Nachází se zde 2 b.j. 4+1 v 1. NP a 4+1 v podkroví.

Technický popis konstrukcí:

Obvodové nosné konstrukce jsou zděné, stropy nad 1. NP s rovným podhledem, okna plastová s iz. dvojsklem. Podlahy obytných místností betonové s nášlapnými vrstvami - PVC, vlysy, jekor, vnitřní dveře hladké, schodiště do podkroví dřevěné, vnitřní omítky vápenocementové štukové, vnější omítky ze škrabaného břizolitu. Dřevěný vázaný krov s krytinou ze skládané plastové tašky. Je vytápěn ústředním topením, teplovodní systém s deskovými radiátory, zdrojem tepla je kotel na plyn.

Dispoziční rozdělení: (UPz = 216,2 m²)

1.PP - sklep, chodba

1.NP - veranda, kuchyně, 4x pokoj, chodba, schodiště, spíž, koupelna, WC, 2x komora, garáž, prádelna.

Podkroví - bytová jednotka 5+1.

Technický stav konstrukcí:

V původních konstrukcích pořízen v letech 1910-1920. V roce 1973 provedena nástavba rodinného domu. V posledních letech položena střešní krytina (2021), osazena plastová okna v 1. NP (2020), osazena plastová okna v podkroví (2011). Byt v 1. NP je v průměrném technickém stavu, v části se zvýšenou vlhkostí vnitřních omítek. **Byt v podkroví, který nebyl zpřístupněn, je trvale užíván.**

Dle sdělení Ing. Pavla Růčky je byt v průměrném technickém stavu, v posledních letech nebyl stavebně opraven (např. koupelna byla modernizována v roce 1995, topení provedeno v roce 1993).

Napojení na IS: Je napojen na el. energii, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, plyn.

Rodinný dům nemá příslušenství, předložené schodiště a přípojky jsou součástí rodinného domu.

Přístup k nemovitosti je přímo od silnice (pč. 728/1,452/4, vlastník Obec Červená Voda) a dále přes pozemky (pč. 728/3, 452/1, vlastník Ing. Pavel Růčka). **Přístup přes pozemky pč. 728/3 a 452/1 není pro povinného Drahomíra Růčku právně zajištěn.**

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO	Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Exekuce
Komentář: část C LV č. 321: Zástavní právo exekutorské pro Českou spořitelnu, a.s. Povinnost k Růčka Drahomír, pč.st. 168.	

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nebo zastavěné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům čp. 118

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.PP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklep	18,20 m ²	0,50	9,10 m ²
chodba	3,60 m ²	0,50	1,80 m ²
			10,90 m ²
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
veranda	8,40 m ²	1,00	8,40 m ²
chodba	14,30 m ²	1,00	14,30 m ²
kuchyně	13,80 m ²	1,00	13,80 m ²
pokoj	10,00 m ²	1,00	10,00 m ²
spíž	4,60 m ²	1,00	4,60 m ²
pokoj	12,00 m ²	1,00	12,00 m ²
koupelna	5,20 m ²	1,00	5,20 m ²
pokoj	19,30 m ²	1,00	19,30 m ²
pokoj	18,90 m ²	1,00	18,90 m ²
WC	0,60 m ²	1,00	0,60 m ²
schodiště	3,20 m ²	1,00	3,20 m ²
komora	9,40 m ²	0,00	0,00 m ²
komora	15,10 m ²	0,00	0,00 m ²
prádelna	7,10 m ²	0,00	0,00 m ²
garáž	18,60 m ²	0,00	0,00 m ²
			110,30 m ²
Podkroví			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
byt 4+1	95,00 m ²	1,00	95,00 m ²
			95,00 m ²
			216,20 m ²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP		20,00	
1.NP	11,2*13,4+4,3*12,2 =	202,54	
Podkroví	11,2*13,4+4,3*7,3 =	181,47	
		404,01 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	celek	40,0+11,2*13,4*(5,7+0,5*4,8)+4,3*7,3*5,5+4,3*4,9*2,8 =	1 487,29
Obestavěný prostor - celkem:			1 487,29 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	203
Užitná plocha (UP)	[m ²]	216
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 487,29
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	6 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	9 667 379
Stáří	roků	
Opotřebení	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 350 320

Výpočet porovnávací hodnoty**Rodinný dům čp. 118**

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	216,20 m ²
Obestavěný prostor:	1 487,29 m ³
Zastavěná plocha:	202,54 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům
Lokalita:	orlickoústecko
Popis:	<u>Rodinný dům čp. 61 Mistrovice:</u> Popis lokality: Zastavěná část obce u fotbalového hřiště. Popis polohy: Volně stojící rodinný dům. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy, fotbalové hřiště. Dostupové vzdálenosti: Centrální část obce (budova OÚ) 250 m, autobusová zastávka 150 m, vlaková zastávka Letohrad 4,5 km. K prodeji nabízíme rodinný dům v obci Mistrovice. Dům byl vystavěn v 60. letech 20. století a v roce 1985 byla dostavěna garáž. Jedná se o celopodsklepený rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami. Jednotka v přízemí o dispozici 3+kk je v původním stavu, jednotka v patře o dispozici 4+kk je po kompletní rekonstrukci z roku 2006. Obě jednotky mají samostatný zdroj vytápění a podružné odečty energií. Přílehlá oplocená zahrada okolo domu má výměru 836 m². Přední část zahrady je okrasná, na zadní části zahrady je záhonek, ovocné stromy a posezení s grilem. V obci je mateřská škola, základní škola nižšího stupně, pro využití volného času pak koupaliště, sportovní hřiště a stadion. Obec se nachází v podhůří Orlických hor, v sousedství měst

Pozemek: 975,00 m²
Obestavěný prostor: 484,00 m³
Užitná plocha: 190,00 m²
Zastavěná plocha: 159,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Zdroj ceny - kupní cena (V-11167/2022-611, prosinec 2022)

1,00

K2 Velikosti objektu - obdobná UP

1,00

K3 Poloha - mírně horší

1,05

K4 Provedení a vybavení - srovnatelné

1,00

K5 Celkový stav - srovnatelný

1,00

K6 Vliv pozemku - menší výměra (nižší JC)

0,80

K7 Úvaha zpracovatele ocenění (prodejnost) - jiné vlivy (garáž apod.)

1,03

Zdůvodnění koeficientu Kc: Zdroj ceny - kupní cena (V-11167/2022-611, prosinec 2022); Velikosti objektu - obdobná UP; Poloha - mírně horší; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - menší výměra (nižší JC); Úvaha zpracovatele ocenění (prodejnost) - jiné vlivy (garáž apod.);



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 050 000	190,00	21 316	0,87	18 545

Název: Rodinný dům

Lokalita: orlickoústecko

Popis: Rodinný dům čp. 55 Horní Třešňovec:

Popis lokality: Jižní zastavěná část obce.

Popis polohy: V nejbližším okolí se nacházejí rodinné domy.

Dostupové vzdálenosti: Centrální část obce (budova OÚ) 450 m, autobusová zastávka 200 m, železniční zastávka Lanškroun 4,5 km.

Rodinný dům je celopodsklepený, jednopodlažní s obytným podkrovím, v půdorysu obdélníkového tvaru, zastřešen sedlovou střechou.

Obvodové nosné konstrukce jsou zděné, stropy tvrdé hrdiskové s rovným podhledem, okna převažují dřevěná špaletová, dveře hladké, nášlapné vrstvy podlah - jekor, dlažba, schodiště teracové (do podkroví), vnější omítka brizolitová s kabřincovým obkladem, krytina z azbestocementových šablon. Je vytápěn ústředním topením s radiátory, zdrojem tepla je kotel na pevná paliva, ohřev TV el. bojlerem.

1.PP - chodba, kotelná, sklad, uhelna, garáž.

1.NP - veranda, chodba se schodištěm, chodba, kuchyně, 2x pokoj, koupelna, WC, sklad.

Podkroví - chodba, kuchyně, 2x pokoj, chodba u schodiště, spíž.

Rodinný dům byl postaven v 80 letech. Suterén má z důvodu spodní vody poničené v části podlahy, část prvků KŽ je na pokraji životnosti (okna, krytina). Podlahy v podkroví jsou bez nášlapných vrstev. Zhruba před 10-ti lety modernizována koupelna v 1. NP, osazena kuch. linka v 1. NP.

Je napojen na el. energii, veřejný vodovod, odpadní vody předčištěny v septiku. V místě je možnost připojení na plyn. Rodinný dům není v záplavovém území, pozemky pč. 164/6, 164/8 se nacházejí v záplavovém území (TZ 4).

Je bez vedlejších staveb.

Pozemek: 1 965,00 m²

Užitná plocha: 217,60 m²

Použité koeficienty:

K1 Zdroj ceny - kupní cena (V-3827/2022-611, květen 2022)	0,95
K2 Velikosti objektu - obdobná UP	1,00
K3 Poloha - mírně horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - horší	1,10
K5 Celkový stav - horší	1,20
K6 Vliv pozemku - menší výměra (nižší JC)	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění (prodejnost) - jiné vlivy (garáž apod.)	1,03



Zdůvodnění koeficientu Kc: Zdroj ceny - kupní cena (V-3827/2022-611, květen 2022); Velikosti objektu - obdobná UP; Poloha - mírně horší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - menší výměra (nižší JC); Úvaha zpracovatele ocenění (prodejnost) - jiné vlivy (garáž apod.);

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 500 000	217,60	16 085	1,08	17 372

Název: Rodinný dům

Lokalita: orlickoústecko

Popis: Rodinný dům čp. 638, ul. U Bažantnice Letohrad:

Popis lokality: Okrajově zastavěná, severovýchodní část města, ul. U Bažantnice.

Popis polohy oceňované nemovitosti: Zástavbu v nejbližším okolí tvoří rodinné domy. Dostupové vzdálenosti: Centrální část města (Václavské nám.) 1 km, autobusové a vlakové nádraží 1,2 km.

Rodinný dům typu „Šumperák“ je volně stojící, částečně podsklepený, dvoupodlažní, v půdorysu obdélníkového tvaru, zastřešen plochou střechou.

Obvodové svislé konstrukce jsou zděné, nášlapné vrstvy podlah standardní, okna plastová a dřevěná, krytina svařovaná živičná, vnitřní omítky vápenocementové štukové, vnější omítka ze škrabaného břizolitu, garážová vrata dřevěná. Je vytápěn ústředním topením, teplovodní systém s radiátory, zdrojem tepla je kotel na plyn, ohřev TV plynovým kotlem.

Dispoziční uspořádání: V RD se nachází b.j. 4+1.

1. PP - sklad 3,2 m², sklad 2,2 m².

1. NP - chodba 8 m², chodba 2,6 m², šatna 4,3 m², kotelná 9,5 m², prádelna 9,6 m², schodiště 5,9 m², garáž 26 m².

2. NP - chodba 5,1 m², kuchyně 25 m², pokoj 23,7 m², pokoj 13 m², pokoj 8,4 m², pokoj 8,1 m², koupelna 4,4 m², WC 1,3 m², balkón 10 m².

Technický stav: Pořízen jako novostavba v 70 letech. Je v udržovaném technickém stavu. V posledních letech provedeno nové hyg. příslušenství, topení včetně plynového kotle, v části osazena plastová okna, dále kuch. linka se spotřebiči.

Napojení na IS: Je napojen na veřejný vodovod, el. energii, veřejnou kanalizaci, plyn.

Pozemek: 744,00 m²

Obestavěný prostor: 771,00 m³

Užitná plocha: 131,60 m²

Zastavěná plocha: 109,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Zdroj ceny - kupní cena (V-6968/2022-611, srpen 2022)	0,95
K2 Velikosti objektu - menší UP	0,80
K3 Poloha - lepší	0,90



K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - mírně lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - menší výměra (vyšší JC)	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění (prodejnost) - jiné vlivy (garáž apod.)	1,03
Zdůvodnění koeficientu Kc: Zdroj ceny - kupní cena (V-6968/2022-611, srpen 2022); Velikosti objektu - menší UP; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - mírně lepší; Vliv pozemku - menší výměra (vyšší JC); Úvaha zpracovatele ocenění (prodejnost) - jiné vlivy (garáž apod.);	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]
	Jedn. cena Kč/m²
	Celkový koef. Kc
	Upravená j. cena [Kč/m²]
5 600 000	131,60
	42 553
	0,51
	21 702

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota stanovená na základě porovnání tří srovnatelných (obchodovaných) nemovitostí, upravených koeficienty. Variační koeficient je do 10 %.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	19 206 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	216,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 152 337 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	4 152 337 Kč
Věcná hodnota	4 350 320 Kč

Silné stránky

- provedené stavební úpravy v posledních letech (střešní krytina, okna v 1. NP)

Slabé stránky

- zahrada (pč. 452/1) ve funkčním celku k rodinnému domu není ve vlastnictví povinného
- povinný nemá právně zajištěný přístup k nemovitosti

Obvyklá cena celkem	4 150 000 Kč
slovy: Čtyřimilionyjednostopadesát tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při místním šetření nebyl zpřístupněn byt v podkroví, byla podána informace o technickém stavu tohoto bytu.

Od 3. čtvrtletí 2022 je v lokalitě patrný pokles cen obdobných nemovitostí. Tento pokles cen nadále trvá i v letošním roce.

Oceňovaný rodinný dům se nachází v rekreační lokalitě s dobrou dostupností lyžařských areálů v Červené Vodě a na Dolní Moravě.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění. Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen.

5.2. Kontrola postupu

- zdroj dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
- na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

O ceně nemovitosti: *LV 321 podílu 1/6 Rodinného domu čp. 118, pozemků pč.st. 168, st. 222/1, v katastrálním území Šanov u Červené Vody, obci Červená Voda, okres Ústí nad Orlicí.*

a) cena obvyklá

Obvyklá cena nemovitosti jako celku na LV č. 321 je stanovena na 4 150 000 Kč, z toho podíl 1/6 Růčka Drahomír činí **692 000 Kč** (zaokrouhleno).

b) obvyklá cena příslušenství rodinného domu

Rodinný dům nemá příslušenství.

c) cena věcných břemen nebo nájemní, pachtovní, předkupní práva apod.

Věcná břemena nebo nájemní, pachtovní, předkupní práva apod. na oceňované nemovitosti nevážnou.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Usnesení 211 EX 1780/14-188, účast povinného na MŠ	3
Vyjádření exekutora ze dne 10.7. 2023	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 321 ze dne 25.5. 2023	7
Fotodokumentace nemovité věci ze dne 20.6. 2023	2
Katastrální mapa	1
Vodohospodářská mapa	1
Informace o parcelách - přístup	4
Mapa oblasti I a II	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přizván.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady specializace nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby zemědělské. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 4633.

V Dolní Čermné 24.7.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Milan Nágl
Dolní Čermná 13
561 53 Dolní Čermná

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 4633-44/2023

	počet stran A4 v příloze:
Usnesení 211 EX 1780/14-188, účast povinného na MŠ	3
Vyjádření exekutora ze dne 10.7. 2023	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 321 ze dne 25.5. 2023	7
Fotodokumentace nemovité věci ze dne 20.6. 2023	2
Katastrální mapa	1
Vodohospodářská mapa	1
Informace o parcelách - přístup	4
Mapa oblasti I a II	1

Usnesení 211 EX 1780/14-188

 Mgr. Petr Pelikán
soudní exekutor

Exekutorský úřad Pardubice, Javorová 201, 530 09 Pardubice
mob. 606050465, 727954056
podatelna@exekuce-pardubice.cz, www.eupce.cz

č. j. 211 EX 1780/14-188

USNESENÍ

Soudní exekutor Mgr. Petr Pelikán jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti České republiky č.j. MSP-395/2017-OOJ-SO/2 s účinností od 1.7.2017 novým soudním exekutorem do uvolněního Exekutorského úřadu Pardubice po soudním exekutorovi JUDr. Ladislavu Navrátilovi, který byl pověřen k provedení exekuce pověřením vydaným Okresním soudem Náchod ze dne 14.11.2014 č.j. 18 EXE 2121/2014-12 na základě vykonatelného platebního rozkazu Okresního soudu Náchod č. j. EPR 210395/2014-7 ze dne 30.09.2014, na návrh oprávněného Česká spořitelna a.s., se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha, IČ: 45244782, práv. zast. advokátem JUDr. Pavel Novák, advokát, se sídlem Bohuslava Martinů 1051/2, Praha, PSČ: 140 00, IČ: 10172548, proti povinnému Drahomír Růčka, bytem Máchova č.p. 187, Broumov, PSČ: 550 01, dat. nar.: 09.01.1958, rozhodl

takto:

I.

Soudní exekutor ustanovuje soudního znalce Ing. Milana Nágla, Dolní Čermná 13, 561 53 Dolní Čermná, kterému ukládá provést ocenění nemovitých věcí a jejich příslušenství cenou obvyklou.

II.

Specifikace nemovitých věcí, které a jejichž příslušenství má být oceněno:

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí	Obec: 580015 Červená Voda			
Kat.území: 620831 Šanov u Červené Vody	List vlastnictví: 321			
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo				
Růčka Drahomír, Máchova 187, 55001 Broumov		1/6		
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 168	203	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Šanov, č.p. 118, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 168, St. 222/1				
St. 222/1	8	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Šanov, č.p. 118, rod.dům				
Další údaje: stavba je součástí pozemku St. 168				

III.

Povinnosti soudního znalce:

- 1) Ocenit nemovitou věc cenou obvyklou.
- 2) Ocenit příslušenství nemovitých věcí cenou obvyklou.
- 3) Zjistit všechna věcná břemena nebo nájemní, pachtovní, předkupní práva nebo výměnky, které poníží obvyklou cenu nemovité věci oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem, nájemním, pachtovním, předkupním právem nebo výměnkem oceňované nemovité věci zatíženy nebyly a aby se též vyjádřil k poměru výhody oprávněné osoby ze zjištěného věcného břemene nebo výměnky a tohoto věcného břemene nebo výměnky, a aby se vyjádřil, zda považuje nájemné nebo pachtovné ze zjištěného nájemního či pachtovního práva za v místě a čase obvyklé.
- 4) Předložit ocenění ve formě znaleckého posudku ve lhůtě 30 dnů od doručení tohoto pověření, znalecký posudek předložit dvojmo v tištěné podobě a jedenkrát v elektronické podobě (akceptované formáty - doc., pdf., jpg.) – elektronickou podobu zaslat na el. adresu podatelna@exekuce-pardubice.cz – včetně alespoň tří fotografií oceňované nemovitosti a jejího příslušenství).
- 5) Organizačně zajistit ohledání (obhlídku či prohlídku) nemovitosti a jejího příslušenství.

- 6) K ohledání nemovitosti řádně přizvat povinného – musí být doloženo jako součást znaleckého posudku.
7) Předložit vyúčtování znaleckého, tak aby bylo řádně přezkoumatelné: rozpis prací s vyhotovením znaleckého posudku spojených, jejich časový rozsah, rozpis hotových výdajů (kolky, poštovné, cestovné, apod.), uvedení plátce DPH.

IV.

Povinnosti povinného:

- 1) Umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění.
- 2) Předložit soudnímu znalci veškeré listiny potřebné k provedení ocenění (nabývací tituly, nájemní smlouvy, smlouvy o zřízení věcného břemene).

Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je exekutor oprávněn zjednat do nemovitosti povinného přístup.

Neposkytnutím součinnosti soudnímu znalci, neumožněním prohlídky nemovitosti, nesdělením předkupního práva, práva odpovídajícímu věcnému břemeni nebo nájemního práva, odpovídá povinný za škodu tím způsobenou.

Poučení: Proti tomuto usnesení není dle § 202 odst. 1 písm. a) o.s.ř. odvolání přípustné. Proti osobě znalce mohou účastníci podat námitky ve lhůtě 8 dnů od doručení tohoto usnesení a to k rukám soudního exekutora.
Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže se zřetelem na poměr k věci nebo účastníkům, jejich zákonným zástupcům nebo zplnomocněncům lze pochybovat o jeho nepředpojatosti. Neuvedení pravdy o okolnostech, které mají podstatný význam pro rozhodnutí, nebo zamlčení takových okolností, je trestné podle ust. § 175 tr.z.

V Pardubicích dne 05.04.2023

Mgr. Petr Pelikán v. r.
soudní exekutor

otisk úředního razítka

za správnost vyhotovení:
Ing. Petra Habívká
pověřený soudním exekutorem

Tento dokument vznikl pouze v elektronické podobě a do listinné podoby byl vyhotoven v součinnosti s provozovatelem poštovních služeb. Dle ust. § 17b odst. 3 Stávovského předpisu Exekutorské komory České republiky, kancelářského řádu, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná dle ust. § 16a kancelářského řádu nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat. Dle ust. § 16a odst. 1 kancelářského řádu se písemnost vyhotovená v elektronické podobě opatří uznávaným elektronickým podpisem exekutora nebo jeho zaměstnance, který písemnost vytvořil, anebo elektronickou značkou.

Účast povinného na MŠ

Ing. Milan Nágl
ceny a odhady nemovitostí

Ing. Milan Nágl
Dolní Čermná 13
581 53 Dolní Čermná

ID DS wrks2j3
e-mail: nagl.milan@tiscali.cz
IČ 135 63 912

Drahomír Růčka
Máchova 187
550 01 Broumov

7. června 2023

Věc:

Znalecký posudek podílu 1/6 nemovitosti na LV č. 321 v k.ú. Šanov u Červené Vody.

Dobrý den, na základě usnesení č.j. 211 EX 1780/14-188 ze dne 5. dubna 2023 jsem byl ustanoven znalcem pro vypracování znaleckého posudku výše uvedené nemovitosti.

Místní šetření bude provedeno dne 20.6. 2023 ve 14:00 na místě Šanov čp. 118. Prosím o zavlání na mé mobilní číslo 604 346897 v případě, že Vám termín místního šetření nevyhovuje, děkuji. V záhlaví je uvedena také má e-mailová adresa a datová schránka.

Ing. Milan Nágl

Potvrzuji tímto, že jsem se dne 20.6. 2023 účastnil místního šetření

Drahomír Růčka

20.6.2023

Upozorňuji na skutečnost, že opětně ověřuji
podíl jím a dědictví získal a v roce 1943 a od
té doby došlo k zániku rekognitivní a přestavě domu
a k širšímu posazení k dispozici na stavebním území.
Tímto se jedná o jednorázovou nemovitost

20.6.2023

Růčka

Vyjádření exekutora ze dne 10.7. 2023

 Mgr. Petr Pelikán
soudní exekutor

Exekutorský úřad Pardubice, Javorová 201, 530 09 Pardubice
mob. 606050465, 727954056
podatelna@exekuce-pardubice.cz, www.eupce.cz

č. j. 211 EX 1780/14-210

Ing. Milan Nágl
Dolní Čermná 13
561 53 Dolní Čermná

V Pardubicích dne 10.07.2023

Ve věci exekuce:

oprávněného: Česká spořitelna a.s.

proti povinnému: Drahomír Růčka

Vám k Vaší žádosti sděluji, že ocenění musí zohledňovat současný stav, tzn. včetně provedených úprav po nabytí.

Děkuji za spolupráci.

S úctou

Mgr. Petr Pelikán v. r.
soudní exekutor

otisk razítka

za správnost vyhotovení:
Ing. Petra Habívká
Pověřený soudním exekutorem

Tento dokument vznikl pouze v elektronické podobě a do listinné podoby byl vyhotoven v součinnosti s provozovatelem poštovních služeb. Dle § 17b odst. 3 Stávovského předpisu Exekutorské komory České republiky, kancelářského řádu, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná dle § 16a kancelářského řádu nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat. Dle § 16a odst. 1 kancelářského řádu se písemnost vyhotovená v elektronické podobě opatří uznávaným elektronickým podpisem exekutora nebo jeho zaměstnance, který písemnost vytvořil, anebo elektronickou značkou.

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 321 ze dne 25.5. 2023

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.04.2023 09:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 211 EX 1780/14 pro Soudní exekutor Pelikán Petr, Mgr.

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 580015 Červená Voda

Kat.území: 620831 Šanov u Červené Vody

List vlastnictví: 321

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Růčka Alois, Kostelecká 1826, 54701 Náchod	490518/020	1/6
Růčka Drahomír, Máchova 187, 55001 Broumov	580109/1131	1/6
Růčka Pavel Ing., Šanov 118, 56169 Červená Voda	551024/1968	2/3

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 168	203	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Šanov, č.p. 118, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 168, St. 222/1				
St. 222/1	8	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Šanov, č.p. 118, rod.dům				
Další údaje: stavba je součástí pozemku St. 168				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 243.669,13,- Kč včetně příslušenství

- vztahuje se ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/6 na nemovitostech

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Růčka Drahomír, Máchova 187, 55001 Broumov, RČ/IČO:
580109/1131
Parcela: St. 168

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Pardubice č. j. 052 EX-1780/2014 -16 ze dne 25.11.2014. Právní
účinky zápisu k okamžiku 25.11.2014 19:06:02. Zápis proveden dne 05.01.2015.
V-11736/2014-611

Pořadí k 25.11.2014 19:06

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Ladislav Navrátil, Sladkovského 592 Pardubice, 530 02
Pardubice

Povinnost k

Růčka Drahomír, Máchova 187, 55001 Broumov, RČ/IČO:
580109/1131

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 052

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.04.2023 09:55:02

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí Obec: 580015 Červená Voda
Kat.území: 620831 Šanov u Červené Vody List vlastnictví: 321
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Ex-1780/2014 -8 ze dne 21.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2014
19:10:08. Zápis proveden dne 25.11.2014; uloženo na prac. Pardubice
Z-10126/2014-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 na nemovit.

Povinnost k

Růčka Drahomír, Máchova 187, 55001 Broumov, RČ/IČO:
580109/1131

Parcela: St. 168

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Pardubice č.j.
052-EX 1780/2014 -13 ze dne 24.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku
25.11.2014 19:03:53. Zápis proveden dne 08.12.2014; uloženo na prac. Ústí nad
Orlicí

Z-7625/2014-611

o Zahájení exekuce

soudní exekutor JUDr.Kamil Souček, Masarykovo nám.56, 547 01 Náchod

Povinnost k

Růčka Drahomír, Máchova 187, 55001 Broumov, RČ/IČO:
580109/1131

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Náchod 083
EX-139/2015 ze dne 13.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2015
16:02:19. Zápis proveden dne 20.03.2015; uloženo na prac. Náchod

Z-1219/2015-605

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky
41/104, Brno 603 00

Povinnost k

Růčka Drahomír, Máchova 187, 55001 Broumov, RČ/IČO:
580109/1131

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-14845/2015 -9
Exekutorský úřad Brno - město ze dne 19.08.2015. Právní účinky zápisu k
okamžiku 26.08.2015 16:23:30. Zápis proveden dne 31.08.2015; uloženo na prac.
Brno-město

Z-14045/2015-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

spoluvlastnického podílu povinného ve výši 1/6

Povinnost k

Růčka Drahomír, Máchova 187, 55001 Broumov, RČ/IČO:
580109/1131

Parcela: St. 168

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno - město
č.j.030EX-14845/2015 -30 ze dne 26.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku
26.08.2015 16:22:33. Zápis proveden dne 08.09.2015; uloženo na prac. Ústí nad
Orlicí

Z-4404/2015-611

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.04.2023 09:55:02

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí Obec: 580015 Červená Voda
Kat.území: 620831 Šanov u Červené Vody List vlastnictví: 321
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Ladislav Navrátil, Sladkovského 592 Pardubice, 530 02 Pardubice

Povinnost k

Růčka Drahomír, Máchova 187, 55001 Broumov, RČ/IČO:
580109/1131

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 052 EX-2784/2015 -7 ze dne 09.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2015 19:58:19. Zápis proveden dne 13.10.2015; uloženo na prac. Pardubice Z-6929/2015-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
spoluvlastnického podílu povinného ve výši 1/6

Povinnost k

Růčka Drahomír, Máchova 187, 55001 Broumov, RČ/IČO:
580109/1131
Parcela: St. 168

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Pardubice č.j.052EX-2784/2015 -11 ze dne 12.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2015 14:03:41. Zápis proveden dne 23.10.2015; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-5255/2015-611

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Růčka Drahomír, Máchova 187, 55001 Broumov, RČ/IČO:
580109/1131

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137EX-20859/2015 -10 ze dne 22.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2015 17:25:26. Zápis proveden dne 28.12.2015; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-19463/2015-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
spoluvlastnického podílu povinného ve výši 1/6

Povinnost k

Růčka Drahomír, Máchova 187, 55001 Broumov, RČ/IČO:
580109/1131
Parcela: St. 168

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov č.j.137EX-20859/2015 -21 ze dne 23.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2015 17:19:12. Zápis proveden dne 05.01.2016; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-6504/2015-611

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 41/104, Brno 603 00

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.04.2023 09:55:02

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí Obec: 580015 Červená Voda
Kat.území: 620831 Šanov u Červené Vody List vlastnictví: 321
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Růčka Drahomír, Máchova 187, 55001 Broumov, RČ/IČO:
580109/1131

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-27228/2015 -8
Exekutorský úřad Brno - město ze dne 15.12.2015. Právní účinky zápisu k
okamžiku 21.12.2015 14:19:06. Zápis proveden dne 28.12.2015; uloženo na prac.
Brno-město

Z-21377/2015-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
spoluvlastnického podílu povinného ve výši 1/6

Povinnost k

Růčka Drahomír, Máchova 187, 55001 Broumov, RČ/IČO:
580109/1131
Parcela: St. 168

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno - město
č.j.030EX-27228/2015 -18

ze dne 21.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2015 10:36:40.
Zápis proveden dne 04.01.2016; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-6480/2015-611

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Erbert, Milešovská 1326/4,
130 00 Praha 3

Povinnost k

Růčka Drahomír, Máchova 187, 55001 Broumov, RČ/IČO:
580109/1131

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 149 EX 12116/15-10 k 18 EXE-
1335/2015 12 ze dne 12.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2016
20:01:12. Zápis proveden dne 14.01.2016; uloženo na prac. Praha

Z-1427/2016-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- vztahuje se ke spoluvlastnickému podílu 1/6 na nemovitostech povinného

Povinnost k

Růčka Drahomír, Máchova 187, 55001 Broumov, RČ/IČO:
580109/1131
Parcela: St. 168

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha - východ
č.j.149EX-12116/2015 -13 ze dne 12.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku
12.01.2016 20:08:55. Zápis proveden dne 19.01.2016; uloženo na prac. Ústí nad
Orlicí

Z-199/2016-611

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Růčka Drahomír, Máchova 187, 55001 Broumov, RČ/IČO:
580109/1131

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.04.2023 09:55:02

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí Obec: 580015 Červená Voda
Kat.území: 620831 Šanov u Červené Vody List vlastnictví: 321
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-3966/2021 -10 ze dne 30.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2021 23:06:30. Zápis proveden dne 04.08.2021; uloženo na prac. Znojmo Z-5123/2021-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
spoluvlastnického podílu povinného ve výši 1/6

Povinnost k

Růčka Drahomír, Máchova 187, 55001 Broumov, RČ/IČO:
580109/1131
Parcela: St. 168

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Znojmo č.j.193EX-3966/2021 -19 ze dne 31.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2021 02:03:32. Zápis proveden dne 05.08.2021; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí Z-3169/2021-611

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Znojmo č.j.193EX-3966/2021 -24 (nabylo právní moci 25.08.2021) ze dne 16.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2021 23:57:13. Zápis proveden dne 29.09.2021; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí Z-3850/2021-611

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jurař Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Růčka Drahomír, Máchova 187, 55001 Broumov, RČ/IČO:
580109/1131

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 12705/22-19 k 18 EXE 1082/2022-10 ze dne 09.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2022 18:59:27. Zápis proveden dne 20.09.2022; uloženo na prac. Praha Z-38559/2022-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- vztahuje se ke spoluvlastnickému podílu 1/6 na nemovitostech povinného

Povinnost k

Růčka Drahomír, Máchova 187, 55001 Broumov, RČ/IČO:
580109/1131
Parcela: St. 168, Parcela: St. 222/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 č.j.067 EX-12705/2022 -26 ze dne 29.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2022 19:06:38. Zápis proveden dne 10.10.2022; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí Z-12285/2022-611

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Olma, nám. Míru 53/59, 568 02 Svitavy

Povinnost k

Růčka Drahomír, Máchova 187, 55001 Broumov, RČ/IČO:
580109/1131

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.
strana 5

prokazující stav evidovaný k datu 05.04.2023 09:55:02

Typ vztahu

Z-822/2023-609

Povinnost k

Parcela: St. 168, Parcela: St. 222/1

Z-824/2023-611

- Povinnost k

Parcela: St. 168

- Povinnost k

Parcela: St. 222/1

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

o Rozhodnutí o dědictví D 925/1973 SN ze dne 28.12.1974, právní moc dne 19.2.1975.

POLVZ:11/1975

Z-15500011/1975-611

Pro: Ručka Pavel Ing., Šanov 118, 56169 Červená Voda

RČ/IČO: 551024/1968

Růčka Alois, Kostelecká 1826, 54701 Náchod

490518/020

Růčka Drahomír, Máchova 187, 55001 Broumov

580109/1131

- o Smlouva darovací ze dne 02.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2018 13:43:46.
Zápis proveden dne 12.02.2018.

V-15/2018-611

Pro: Ručka Pavel Ing., Šanov 118, 56169 Červená Voda

RČ/IČO: 551024/1968

- o Smlouva darovací ze dne 14.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2022 15:59:26.
Zápis proveden dne 10.02.2022.

V-664/2022-611

Pro: Ručka Drahomír, Máchova 187, 55001 Broumov

RČ/IČO: 580109/1131

Růčka Alois, Kostelecká 1826, 54701 Náchod

490518/020

- o Smlouva kupní ze dne 14.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2022 16:00:44.
Zápis proveden dne 10.02.2022.

V-665/2022-611

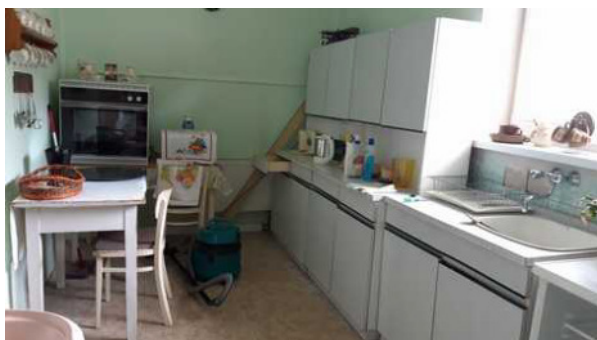
Pro:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611

strana 6

Fotodokumentace nemovité věci ze dne 20.6. 2023



byt v 1. NP



byt v 1. NP

Fotodokumentace nemovité věci ze dne 20.6. 2023



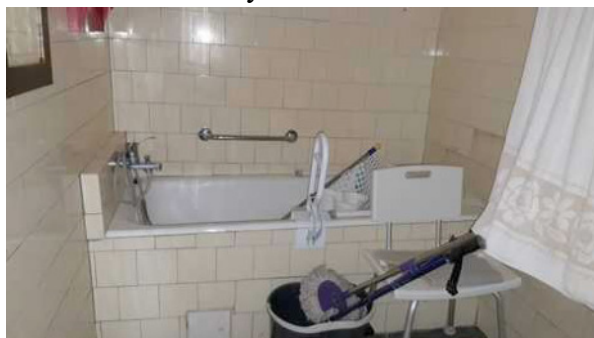
byt v 1. NP



byt v 1. NP



byt v 1. NP



byt v 1. NP

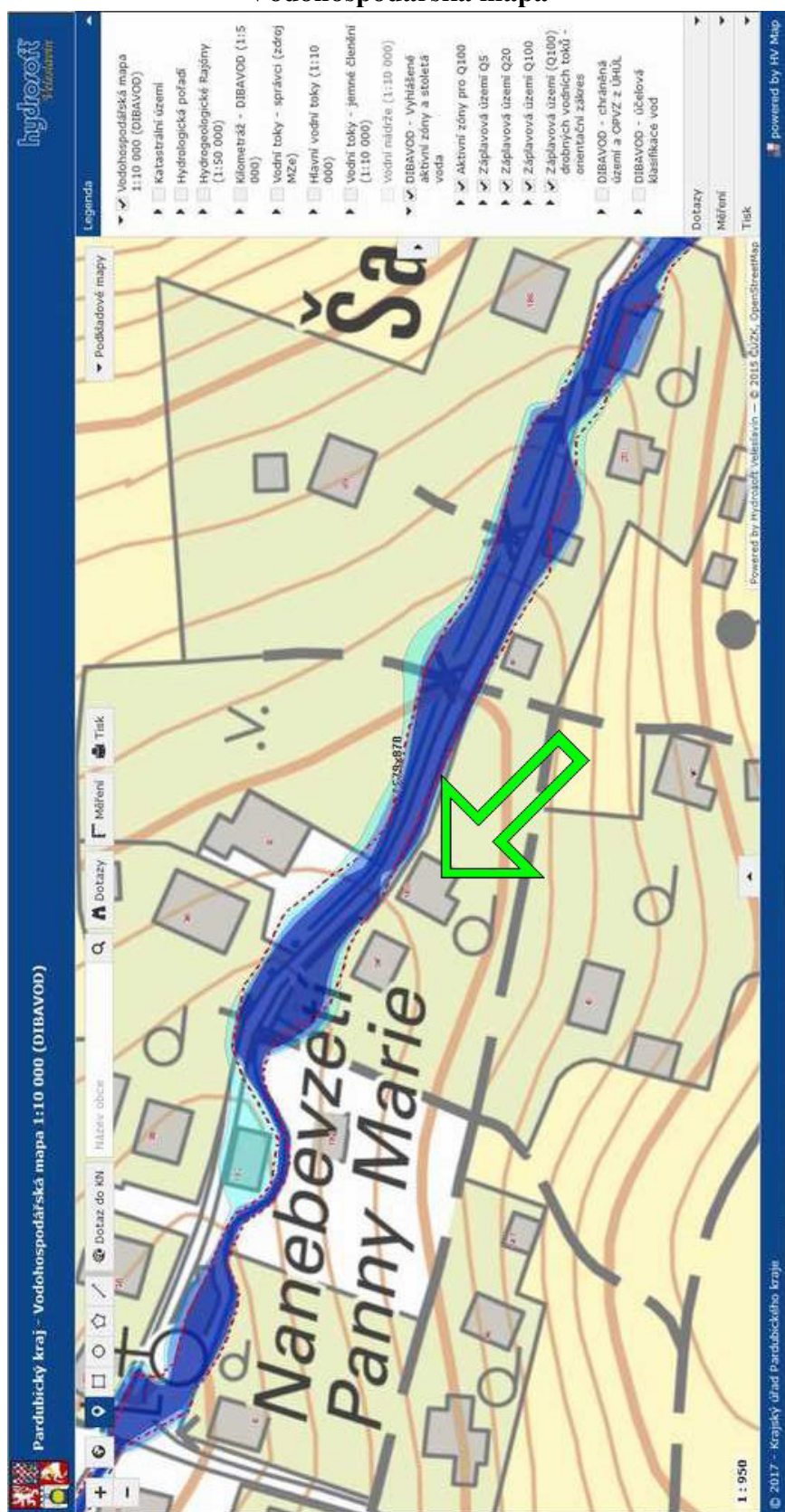


byt v 1. NP

Katastrální mapa

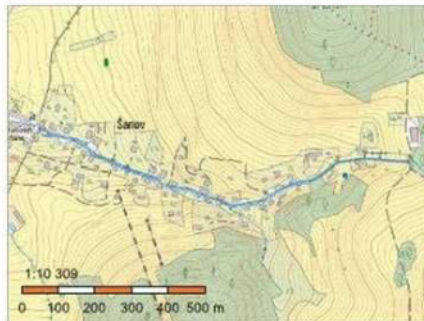


Vodohospodářská mapa



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	728/1
Obec:	Červená Voda [580015]
Katastrální území:	Šanov u Červené Vody [620831]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	5258
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Červená Voda, č. p. 268, 56161 Červená Voda	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

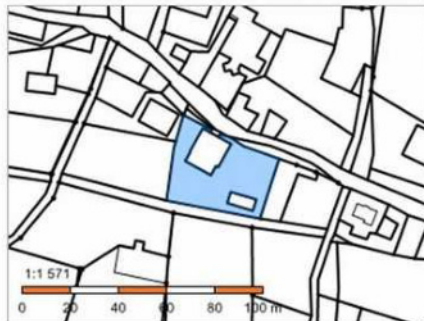
➤ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.07.2023 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	452/1
Obec:	Červená Voda [580015]
Katastrální území:	Šanov u Červené Vody [620831]
Číslo LV:	710
Výměra [m ²]:	1032
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Růčka Pavel Ing., Šanov 118, 56169 Červená Voda	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
85011	881
83431	55
83454	96

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

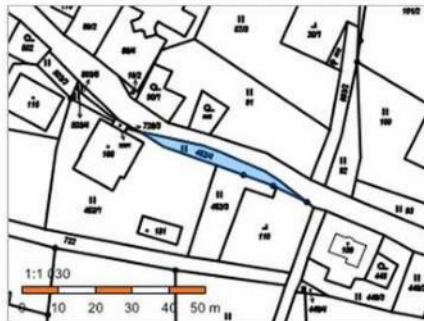
➤ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.07.2023 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	452/4
Obec:	Červená Voda [580015]
Katastrální území:	Šanov u Červené Vody [620831]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	128
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Červená Voda, č. p. 268, 56161 Červená Voda	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
85011	128

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

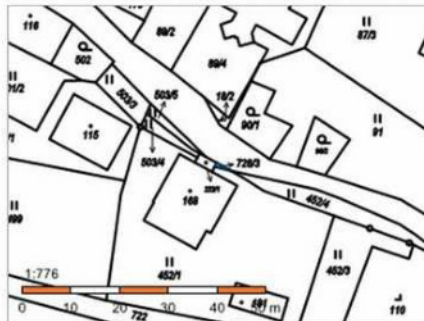
✓ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.07.2023 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	728/3
Obec:	Červená Voda [580015]
Katastrální území:	Šanov u Červené Vody [620831]
Číslo LV:	710
Výměra [m ²]:	2
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Růčka Pavel Ing., Šanov 118, 56169 Červená Voda	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

➤ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.07.2023 09:00.

Mapa oblasti I a II

