

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 7727-191/2019

Objednatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Litoměřice
JUDr. Ondřej Mareš, LL.M.
Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za
účelem: exekuční řízení č. 124 EX 21/18.

Adresa předmětu ocenění: Poříční č.p. 207, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad
Orlicí

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 17.01.2019

Zpracováno ke dni: 17.01.2019

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

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 01.02.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 207 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 215, st. 1244, 208/3 v obci Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí, katastrální území Hylvátyza účelem: exekuční řízení č. 124 EX 21/18.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 207, obec Ústí nad Orlicí
Adresa předmětu ocenění:	Poříční č.p. 207, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Ústí nad Orlicí
Obec:	Ústí nad Orlicí
Ulice:	Poříční
Katastrální území:	Hylváty

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 17.01.2019.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Řehák Luboš, Poříční 207, Hylváty, 56203 Ústí nad Orlicí

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 207 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 215, st. 1244, 208/3 v obci Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí, katastrální území Hylváty.

6. Dokumentace a skutečnost

Skutečný stav nebylo možné ověřit z důvodu nepřítomnosti majitele v době prohlídky. Byla provedena pouze obhlídka exteriéru domu. V KN není zakreslena přístavba vstupu s verandou.

7. Celkový popis nemovitosti

Prohlídka vnitřních prostor ani zadní části budovy nebyla umožněna z důvodu nepřítomnosti majitele objektu. Byla provedena pouze venkovní obhlídka rodinného domu a to pouze jeho částí viditelných z ulice. Užitná plocha domu je vypočtena ze zastavěné obytné plochy domu, které v 1 NP činí 92 m² a ve 2 NP 27 m². Užitnou plochu počítáme jako 70 % celkové plochy zastavěné, tedy $(92 + 27) \cdot 0,7 = 83,3$ m². Z výše uvedených důvodů se popis vnitřních částí domu a vybavení nemusí shodovat se skutečností.

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako krajní objekt v řadě rozrůzněných staveb a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům nemá podsklepení, nachází se zde půda a obytné podkroví není vybudované. Odhadem byl objekt postaven v roce 1950. V minulosti proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková (výměna oken za plastová s dvojsklem).

Základy domu jsou kamenné s izolací pod obvodovým zdívem, konstrukce objektu je zděná, tloušťka stěn je 45 cm a stropy jsou z dřevěných trámů. Střecha je sedlová, valbová, střešní krytina je tvořena eternitovými šablonami a klempířské prvky jsou pozinkované, plastové, z části chybí. Vnější omítky objektu: břizolitové, vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Dispozičně je dům řešen pravděpodobně jako 3+1. V domě se nachází předstíh, chodba, kuchyně, obývací pokoj, WC, koupelna, schodiště, ložnice a pokoj. Celková užitná podlahová plocha stanovené odhadem činí 83,30 m²

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem, kastlová, příslušenství oken chybí. Orientace obytných prostor je na sever, jih. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Jsou zde použity tyto dveře: dýhované plné, dýhované prosklené, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni se nachází kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: cementový potěr, lino, v kuchyni je podlaha řešena: cementový potěr, lino, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu a v chodbě je podlaha řešena: cementový potěr, lino. Ostatní místnosti mají na podlaze cementový potěr.

Další vybavení se v rodinném domě nenachází.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, má připojení na veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu je připojen. Dům je vytápěn ústředně pomocí kotle na tuhá paliva a topná tělesa jsou závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody využíván bojler.

Stěny objektu jsou poškozené, střecha vykazuje známky poškození, okna jsou bez vad, podlahy jsou zastaralé, vybavení v domě je zastaralé a rozvody jsou zastaralé. Rodinný dům je vhodný k rekonstrukci.

Na pozemku se nachází: okrasné dřeviny, ovocné dřeviny a jako oplocení pozemku bylo použito pletivo do ocelových sloupků a dále kovaný plot s podezdívkou. Samotný

pozemek je rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: Zděná garáž.

Rodinný dům se nachází v CHOPAV Východočeská křída. Jedná se o oblast chráněné přirozené akumulace vod.

Objekt je postaven na jižním okraji obce, v místní části Hylváty. Charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. Je zde kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, je zde kompletní sestava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde nízké nebezpečí výskytu povodně (území tzv. 100leté vody).

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 17.01.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Volba metody:

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

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 207, obec Ústí nad Orlicí

Rodinný dům č.p. 207 v ulici Poříční, obec Ústí nad Orlicí					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Poříční, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	83.3 m ² , 3+1, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	387 m ²	samostatný, 3+1, ÚT-kotel na TP, plast. okna, garáž, terasa
1	Dolní Libchavy, Libchavy, okres Ústí nad Orlicí	95 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1336 m ²	samostatný, 3+1, ÚT-plyn. kotel, garáž, sklad na nářadí, sklep
2	Královéhradecká, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	109 m ² , Patrový	Velmi dobrý	334 m ²	samostatný, 5+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel, krb, garáž, dílna
3	K Nádraží, Dlouhá Třebová, okres Ústí nad Orlicí	120 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	792 m ²	samostatný, 3+2, bez kuch. linky, kamna na TP
4	Tykačova, Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí	127 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	435 m ²	pol. dvojdomu, 6+1, bez kuch. linky, kamna na TP, sklep
5	Kýralova, Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí	129 m ² , Patrový	Velmi dobrý	116 m ²	atypický, 4+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-kotel na TP+elektrokotel,

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	18.947,37 Kč	Nepoužit	18.947,37 Kč	0.95	0.99	0.95	1.20	1.05	1.05	1.1821	16.028,57 Kč
2	23.807,34 Kč	0.85	20.236,24 Kč	1.10	0.99	1.20	0.99	1.10	0.95	1.3519	14.968,74 Kč
3	19.083,33 Kč	0.85	16.220,83 Kč	0.95	0.98	1.05	1.10	0.90	1.10	1.0646	15.236,55 Kč
4	19.015,75 Kč	0.85	16.163,39 Kč	1.00	0.98	0.90	1.03	0.90	1.20	0.9811	16.474,75 Kč
5	18.294,57 Kč	0.9	16.465,12 Kč	1.00	0.98	1.20	0.90	1.05	1.00	1.1113	14.816,09 Kč
Celkem průměr											15.504,94 Kč
Minimum											14.816,09 Kč
Maximum											16.474,75 Kč
Směrodatná odchylka - s											715,68 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											14.789,26 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											16.220,62 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

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

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$15.504,94 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$83,30 \text{ m}^2$$

$$= 1.291.562 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.292.000,-- \text{ Kč}$$

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

Rodinný dům č.p. 207 v ulici Poříční, obec Ústí nad Orlicí					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Poříční, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	83.3 m ² , 3+1, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	387 m ²	samostatný, 3+1, ÚT-kotel na TP, plast. okna, garáž, terasa
1	Dolní Libchavy, Libchavy, okres Ústí nad Orlicí	95 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1336 m ²	samostatný, 3+1, ÚT-plyn. kotel, garáž, sklad na nářadí, sklep
2	Královéhradecká, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	109 m ² , Patrový	Velmi dobrý	334 m ²	samostatný, 5+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel, krb, garáž, dílna
3	K Nádraží, Dlouhá Třebová, okres Ústí nad Orlicí	120 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	792 m ²	samostatný, 3+2, bez kuch. linky, kamna na TP
4	Tykačova, Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí	127 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	435 m ²	pol. dvojdomu, 6+1, bez kuch. linky, kamna na TP, sklep
5	Kyralova, Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí	129 m ² , Patrový	Velmi dobrý	116 m ²	atypický, 4+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-kotel na TP+elektrokotel,

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

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	18.947,37	-	18.947,37
2	23.807,34	0,85	20.236,24
3	19.083,33	0,85	16.220,83
4	19.015,75	0,85	16.163,39
5	18.294,57	0,90	16.465,12
Maximální hodnota		20.236,24	(případ č.2)
Minimální hodnota		16.163,39	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		1,2520	OK
Aritmetický průměr		17.606,59	

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

Rodinný dům č.p. 207 v ulici Poříční, obec Ústí nad Orlicí						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Poříční, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	83.3 m ² , 3+1, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	387 m ²	samostatný, 3+1, ÚT-kotel na TP, plast. okna, garáž, terasa	X
1	Dolní Libchavy, Libchavy, okres Ústí nad Orlicí	95 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1336 m ²	samostatný, 3+1, ÚT-plyn. kotel, garáž, sklad na nářadí, sklep	2
2	Královéhradecká, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	109 m ² , Patrový	Velmi dobrý	334 m ²	samostatný, 5+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel, krb, garáž, dílna	1
3	K Nádraží, Dlouhá Třebová, okres Ústí nad Orlicí	120 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	792 m ²	samostatný, 3+2, bez kuch. linky, kamna na TP	3
4	Tykačova, Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí	127 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	435 m ²	pol. dvojdomu, 6+1, bez kuch. linky, kamna na TP, sklep	2
5	Kyralova, Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí	129 m ² , Patrový	Velmi dobrý	116 m ²	atypický, 4+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-kotel na TP+elektrokotel,	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	18.947,37	-	18.947,37	2	37.894,74
2	23.807,34	0,85	20.236,24	1	20.236,24
3	19.083,33	0,85	16.220,83	3	48.662,49
4	19.015,75	0,85	16.163,39	2	32.326,78
5	18.294,57	0,90	16.465,12	2	32.930,24
Mezisoučet				10	172.050,49
Celkem					17.205,05

Základní cena: 17.205,05 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$17.205,05 * 0,9400 = 16.172,75 \text{ Kč/m}^2$$

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

$$16.172,75 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 83,30 \text{ m}^2$$

$$= 1.347.190,08 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.350.000,-- \text{ Kč}$$

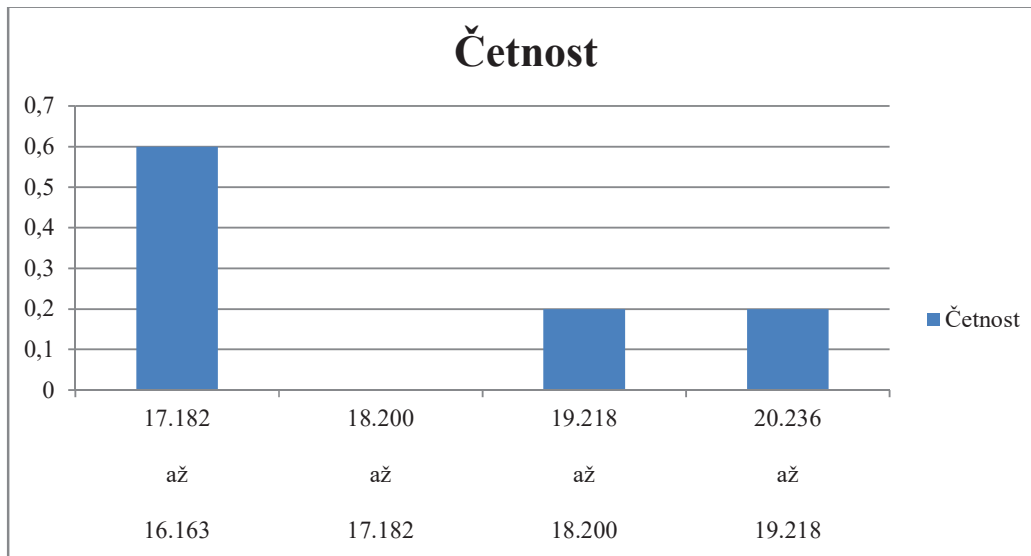
II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	18.947	-	18.947,37
2	23.807	0,85	20.236,24
3	19.083	0,85	16.220,83
4	19.016	0,85	16.163,39
5	18.295	0,90	16.465,12
Střední hodnota			17.606,59
Medián			16.465,12
Rozdíl max-min			4.072,85
Minimum			16.163,39
Maximum			20.236,24

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
16.163	až	17.182	3	0.6
17.182	až	18.200	0	0
18.200	až	19.218	1	0.2
19.218	až	20.236	1	0.2



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **16.163,39 Kč/m²** do **17.181,59 Kč/m²**

* 83,30 m²

od **1.346.410,39 Kč** do **1.431.226,45 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **1.350.000,-- Kč** do **1.430.000,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

1.292.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.350.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 1.350.000,-- Kč do 1.430.000,-- Kč

ZÁVĚR:

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

1.300.000 Kč

Slovy: jedenmiliontřistatisíc korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 01.02.2019

D. Znalecká doložka

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

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 7727-191/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 215
Obec:	Ústí nad Orlicí (579891)
Katastrální území:	Hylváty (775339)
Číslo LV:	1673
Výměra (m²):	187
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Hylváty 175331 č. p. 207; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 215
Stavební objekt:	č. p. 207
Ulice:	Poříční
Adresní místo:	Poříční č. p. 207

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

[Podíl](#)

[Řehák Luboš](#), [Poříční 207](#), [Hylváty](#), 56203 [Ústí nad Orlicí](#)

Způsob ochrany nemovitosti

Název

rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Zakaz zatížení

Zastavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

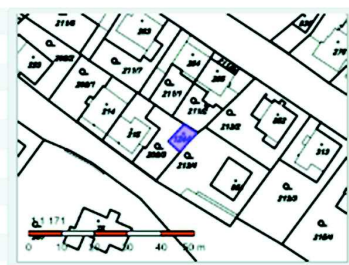
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - [Řehák Luboš](#)

Změna číslování parcel

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 1244
Obec:	Ústí nad Orlicí (579891)
Katastrální území:	Hylváty (775339)
Číslo LV:	1673
Výměra [m²]:	35
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 1244

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Řehák Luboš, Poříční 207, Hylváty, 56203 Ústí nad Orlicí	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

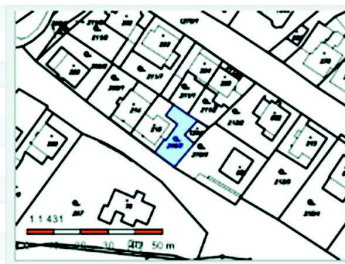
Typ
Zákaz zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Řehák Luboš
Změna číslování parcel

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	208/3
Obec:	Ústí nad Orlicí (579891)
Katastrální území:	Hylváty (775339)
Číslo LV:	1673
Výměra (m²):	165
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrad



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Řehák Luboš, Poříční 207, Hylváty, 56203 Ústí nad Orlicí

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

BPEJ **Výměra**

75600 165

Omezení vlastnického práva

Typ

Zákaz zatížení

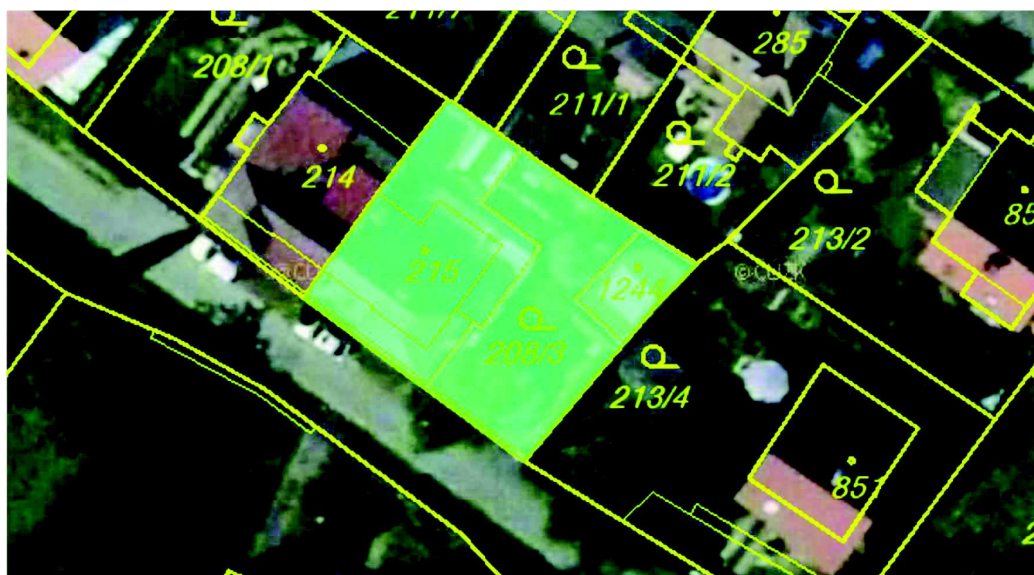
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Řehák Luboš



Povodňová mapa



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

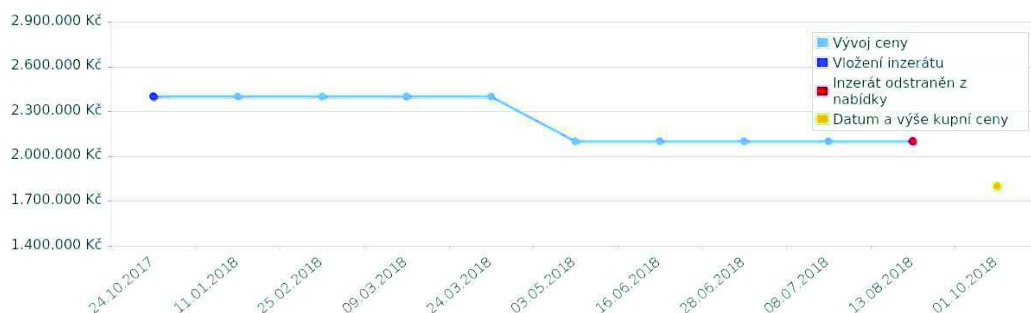


Prodej, Rodinný dům, 95 m², Dolní Libchavy, Libchavy, okres Ústí nad Orlicí

Celková cena: 1.800.000 Kč

Adresa: Dolní Libchavy, Libchavy, okres Ústí nad Orlicí

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



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

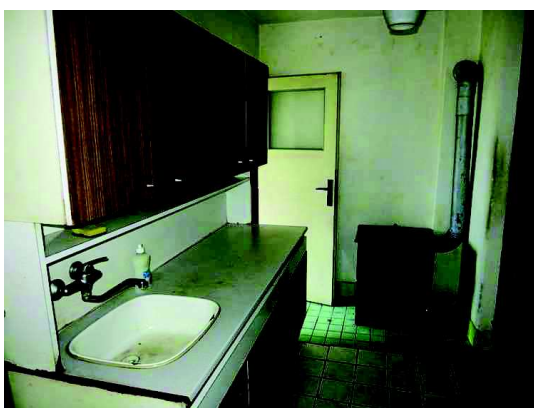
Adresa	Dolní Libchavy, Libchavy, okres Ústí nad Orlicí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena dle kupní smlouvy	1 800 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	148
Kupní smlouva podepsaná dne	01.10.2018	Plocha užitná	95
Číslo řízení	V-9425/2018	Podlahová plocha	95
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	1336
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

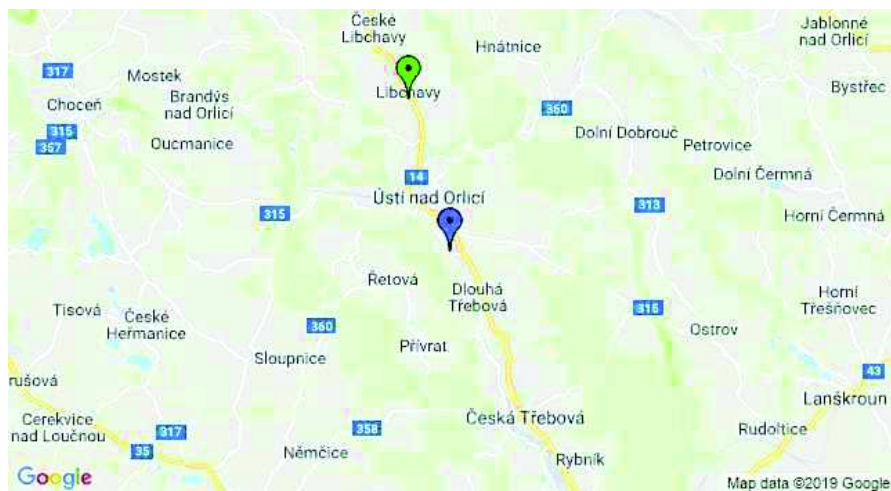
Prodej prostorného zděného RD s vestavěnou garáží a velkou zahradou. Dům je podsklepen. Podkroví vhodné k vestavbě. Plyn zaveden. Pozemek celkem 1336 m². Dobrý příjezd. Ústí n.Orl. náměstí - 2,6 km. Prodej zděného podsklepeného RD 3+1 s vestavěnou garáží a velkou zahradou. Dům se nachází na kraji obce Dolní Libchavy vlevo při příjezdu ve směru od Ústí nad Orlicí (Ústí n. Orl. náměstí - 2,6 km). Jedná se

o pěkné a klidné slunné místo na kraji zástavby rodinnými domy. Příjezd je zajištěn po místní průjezdné asfaltové komunikaci. RD není obydlen a je ve stavu vyžadujícím modernizaci a rekonstrukci. Dům byl vystavěn v r. 1985 a je celý podsklepen. V zahradě se nachází samostatně stojící zděný sklad zahradního nářadí. Zahrada bez zastavěných ploch má 1172 m² a je osázena vzrostlými ovocnými stromy. Zahrada je mírně svažité. Konstrukčně je RD proveden jako tradičně zděný z cihelného zdiva. Stropy nad sklepem a 1. NP jsou tvrdé. Okna původní zdvojená. Vodorovná izolace je původní. Střecha je sedlová z hraněného řeziva s eternitovou krytinou. Vytápění je zajištěno UT s plynovým kotlem umístěným v koupelně. Dispozice: V 1. NP se nachází zádveří, prostorná vstupní chodba se schodištěm do podkroví a suterénu, WC, koupelna, ložnice, ložnice se šatnou, obývací pokoj, kuchyně s jídelnou a spíž - užitná plocha 1. NP 95,4 m². Podkroví je přístupné po betonovém schodišti. V podkroví je nevyužívaný půdní prostor vhodný pro vestavbu dalších obytných místností. V suterénu je původní kotelná a sklad uhlí, sklepní prostory a prostorná garáž s vjezdem od přístupové komunikace. Zdravotně technická instalace: - voda z veřejného vodovodu - odpady do kanalizace - elektřina 220/380 V - plyn zaveden do domu - vytápění UT s radiátory, jako zdroj tepla slouží kotel na plyn umístěný v koupelně, v kuchyni kamna na tuhá paliva - ohřev TUV je el. boilerem umístěným v koupelně. Pozemek celkem 1336 m², z toho zastavěná plocha RD 148 m², sklad zahradního nářadí 16 m².

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

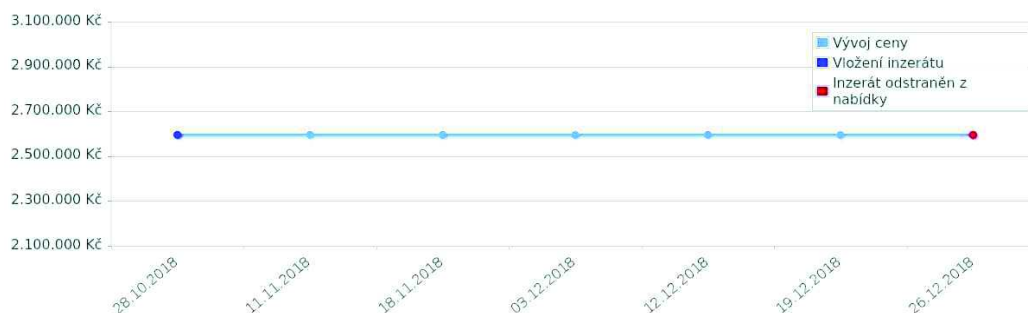


**Prodej, Rodinný dům, 109 m²,
Královéhradecká, Ústí nad Orlicí, okres
Ústí nad Orlicí**

Celková cena: 2.595.000 Kč

Adresa: Královéhradecká, Ústí nad Orlicí,
okres Ústí nad Orlicí

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



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

Adresa	Královéhradecká, Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	2 595 000 Kč	Plocha užitná	146
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	109
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	334
Počet nadzemních podlaží	2		

Slovní popis

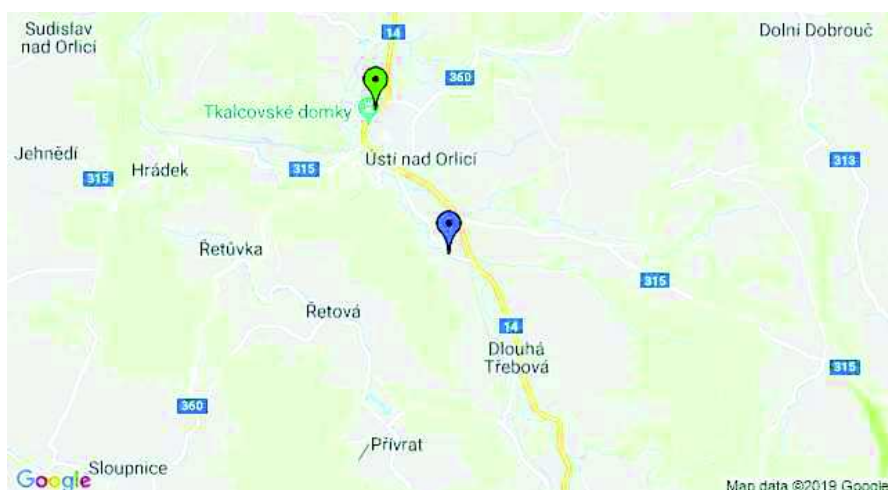
Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízím dvoupatrový rodinný dům v Ústí nad Orlicí, který je umístěný téměř v samotném centru okresního města. V 1. NP podlaží rodinného domu se nachází 2 samostatné vstupy se zádveřím, WC, rekonstruovaná koupelna, velice prostorný obývací pokoj s přílehlou jídelnou a kuchyní. Ve 2. NP na Vás pak čekají 4 menší, útulné pokoje, WC a šatna. V letošním roce byla v nemovitosti měněna část oken na plastová. Vytápění nemovitosti je zajištěno ústředním plynovým kotlem s platnými revizemi. Na menším pozemku stojí také garáž pro 1 osobní automobil a přílehlá dílna. Ač se nemovitost nachází u hlavní silnice, právě poloha zahrady v zadní části domu zaručuje klid a soukromí. Díky velice blízké dostupnosti

centra je také zajištěna veškerá občanská vybavenost, kterou Ústí nad Orlicí nabízí, a to takřka na dosah. Více informací Vám rád sdělím osobně, a proto se na mě neváhejte obrátit ohledně prohlídky nemovitosti!

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

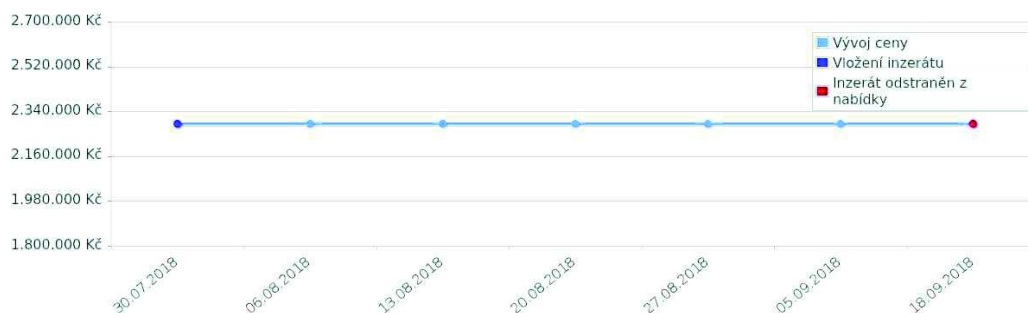


Prodej, Rodinný dům, 120 m², K Nádraží, Dlouhá Třebová, okres Ústí nad Orlicí

Celková cena: 2.290.000 Kč

Adresa: K Nádraží, Dlouhá Třebová, okres Ústí nad Orlicí

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



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

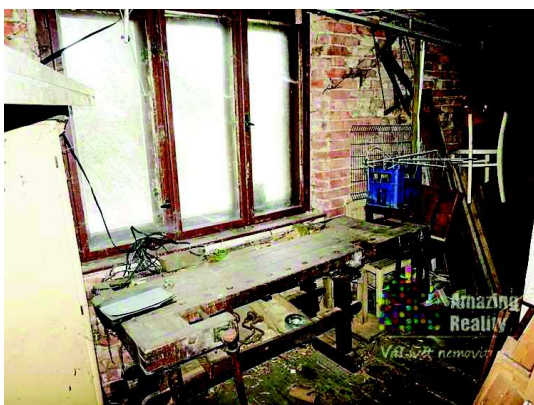
Adresa	K Nádraží, Dlouhá Třebová, okres Ústí nad Orlicí	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	2 290 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	165
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	120
Typ domu	Patrový	Plocha přídruženého pozemku	792
Počet nadzemních podlaží	2		

Slovní popis

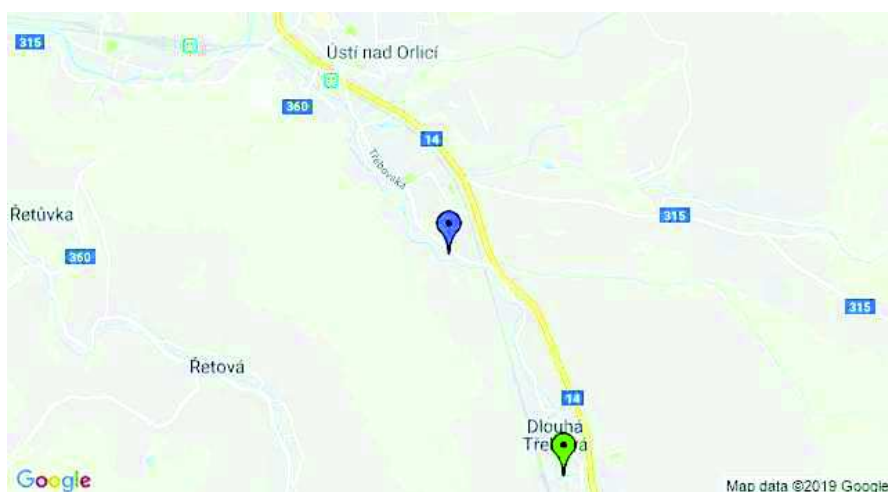
Nabízíme k prodeji viditelně poctivě stavěný cihlový rodinný dům s dispozicí 3+2. Dům je velmi dobře orientovaný, suchý, s možností budování dalších pokojů, se zahradou skýtající klid a to přes své umístění nedaleko centra obce Dlouhá Třebová. Do přízemí se vchází vstupní verandou do prostorné předsíně se vstupy do kuchyně a obou pokojů, které jsou ideálně situované jihozápadním směrem. Dále na předsíň navazuje WC, koupelna a dvě komory. Patro domu je přístupné betonovým schodištěm a nachází se v něm pokoj s kuchyní a dvě půdní prostory s možností vestavby dalších pokojů. Střecha je sedlová. Objekt je ve velmi dobrém technickém stavu. Vytápění lokálními

kamny, okna dřevěná. Zahrada rovinatá s možností užívání, případně dokoupení dalších 487 m2 od obce. Možnost financovat hypotéčním úvěrem, který vám velice rádi zprostředkujeme a vyřídíme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

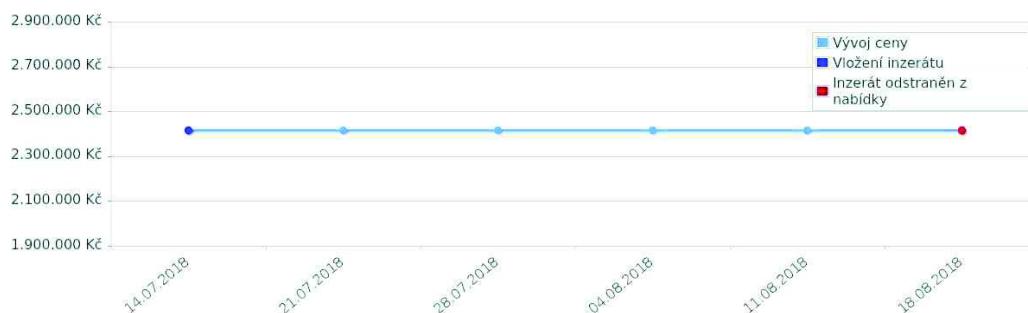


**Prodej, Rodinný dům, 127 m²,
Tykačova, Česká Třebová, okres Ústí
nad Orlicí**

Celková cena: 2.415.000 Kč

Adresa: Tykačova, Česká Třebová, okres
Ústí nad Orlicí

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



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

Adresa	Tykačova, Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí	Zastavěná plocha (m2)	195
Cena	2 415 000 Kč	Plocha užitná	182
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	127
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	435
Stav objektu	Před rekonstrukcí		

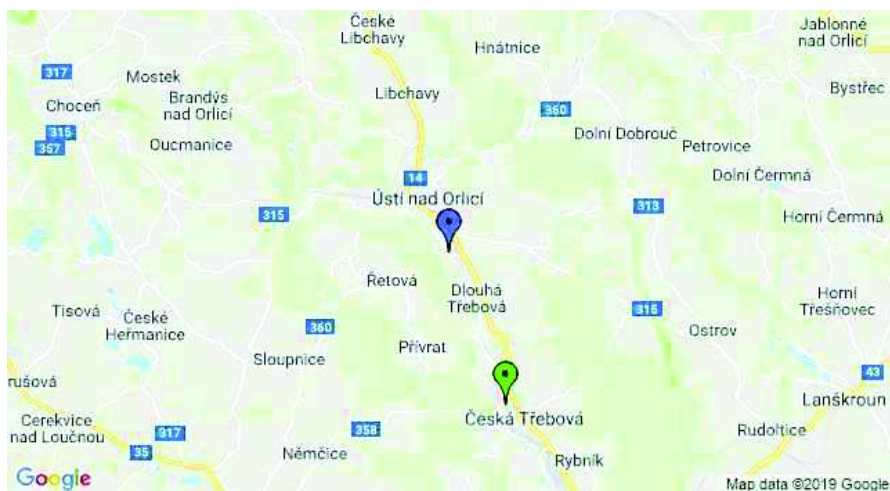
Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům 6+1 v České Třebové o celkové ploše 435 m². Jedná se o prostorný dům v klidné části města určený k rekonstrukci. Dům je dvoupodlažní s půdou a sklepem. Pokoje jsou prostorné a vzdušné. V přízemí jsou tři obytné místnosti, prádelna, spíž a WC. V mezipatře jedna obytná místnost a v prvním patře také tři obytné místnosti. Na domě je nová střecha, okapy a komíny. Vytápění kamny - Petry na tuhá paliva. Elektřina, voda a odpady jsou původní. Odpady svedeny do veřejné kanalizace. Více informací u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 129 m²,
Kýralova, Česká Třebová, okres Ústí
nad Orlicí**

Celková cena: 2.360.000 Kč

Adresa: Kýralova, Česká Třebová, okres
Ústí nad Orlicí

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



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

Adresa	Kýralova, Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí	Počet nadzemních podlaží	2
Cena	2 360 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	129
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	116

Slovní popis

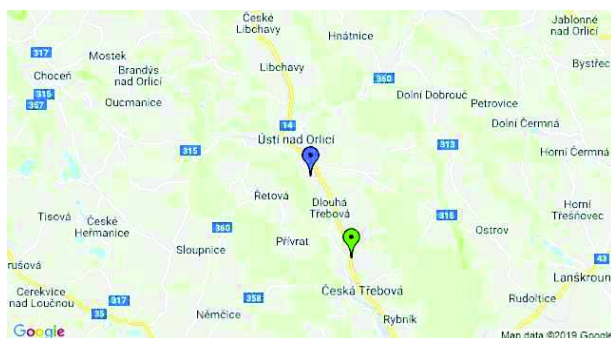
Nabízíme ke koupi zrekonstruovaný, velmi pěkný, řadový rodinný dům o dispozici 4+1. Pozemek kolem domu nabízí předzahrádku, parkovací místa a pergolu s grilovacím místem a dvorkem. Zastavěná plocha domem činí 129 m². V přízemí vcházíme do zádveří, dále prostorné kuchyně s jídelním stolem, následuje velký obývací pokoj s vchodem do ložnice. Koupelna je velmi prostorná s rohovou vanou a sprchovým masážním boxem. Dále je na tomto patře toaleta a kotelná s kůlnou. V prvním patře se nachází dva prostorné a světlé pokoje, dále pak půdní prostory s možností dostavby dalšího pokojíku, pracovny nebo kuchyně či koupelny. Rozvody elektriny v celém domě jsou zcela nové v mědi shodně jako topení (také v mědi a nové radiátory). Dům má nové připojení na vodu i kanalizaci. Teplá voda se ohřívá boilerem se zásobníkem. Topí se zde kotlem na tuhá paliva značky Dakon (litina). Dále lze topit

elektrokotlem značky Protherm (20hodin levného proudu). Podlahy jsou plovoucí a dlažby všechny nové. Celý dům je nově odizolován včetně podřezání. Okna plast. Škola i školka pohodovou chůzí do deseti minut stejně tak obchody a další občanská vybavenost. S dotazy a prohlídkami se obraťte na našeho makléře Mgr. Radka Procházku. S financováním Vám velmi rád pomůže náš úvěrový specialista Ing. Jan Otrošina.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost