

ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ K TRŽNÍ HODNOTĚ NEMOVITÝCH VĚCÍ



Číslo ocenění: 03-09-2025_TO

Podle stavu ke dni: 03.09.2025

Počet vyhotovení: 1

Vyhotoveno dne: 03.09.2025

Počet stran příloh: 29

OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC

Druh: Rodinný dům

Adresa: Rudoltice 190

561 25 Rudoltice

LV: 325

k.ú. Rudoltice u Lanškrouna [743500]

Obec: Rudoltice

Kraj: Pardubický

Objednatel ocenění: J.L. s.r.o.

K. H. Borovského 377

356 01 Sokolov

Pozemky v jednotném funkčním celku o celk. výměře **623 m²**, součástí je stavba **č.p. 190** - rod. dům, venk. úpravy a příslušenství, vše zaneseno na **LV 325**, k.ú. Rudoltice u Lanškrouna [743500].

Dispozice: 1x byt 3+k Podlaží: 1 NP

Stav: průměrný

Podl. obytná plocha: cca 100 m²

Stáří: cca 65 let



Účel ocenění: odhad tržní hodnoty

TRŽNÍ HODNOTA

3 000 000,- Kč

Komentář: Odhadovaná TH byla indikována na základě analýzy lokálního realitního trhu, resp. porovnáním oceňovaných nemovitých věcí se srovnatelnými nemovitostmi, které jsou v místě aktuálně nabízeny k prodeji, popř. byly již obchodovány. Srovnatelné rod. domy se vmístě za poslední 2 roky obchodovali spíše zřídka, oceňovaná nem. se nachází v cenovém rozpětí mezi 25-30 tis. Kč. / 1 m² obytné plochy (viz. srovnatelné nemovitosti v příloze ocenění). Vzhledem k aktuálnímu stavebně technickému stavu rod. domu, velikosti obytné plochy, velikosti pozemku a umístění v rámci dané lokality odhaduji tržní hodnotu na 3 000 000,- Kč. Odhadovanou tržní hodnotu považuji za v místě a čase obvyklou, dosažitelnou.

- právní vady, ani případná další omezení zatěžující nem. věci (nezanesené na LV), nejsou v odhadované hodnotě zohledněny.
- ocenění není stavebně technickým auditem.

V Lázních Kynžvartu, dne 03.09.2025

Bc. Jan Kozel

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.08.2025 09:35:02

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 580848 Rudoltice

Kat.území: 743500 Rudoltice u Lanškrouna

List vlastnictví: 325

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Kaufmannová Dagmar, č.p. 190, 56125 Rudoltice

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 142 217 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Rudoltice, č.p. 190, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 142

481 340 trvalý travní porost

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 Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- existující pohledávka ze zápůjčky ve výši 560.000,- Kč spolu s příslušenstvím

- budoucí pohledávky bezdůvodného obohacení či náhrady škody, které

vzniknou do 31.12.2036, do celkové výše 1.120.000,- Kč

- budoucí pohledávky z inflačního navýšení jistiny zápůjčky, které vzniknou

do 31.12.2036, do celkové výše 1.120.000,- Kč

- budoucí pohledávky ze smluvních pokut, které vzniknou do 31.12.2036,

do celkové výše 1.120.000,- Kč

Oprávnění pro

N.A.3 s.r.o., K Pazderně 2034, 25601 Benešov, RČ/IČO:

08972800

Povinnost k

Parcela: St. 142, Parcela: 481

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení ze dne 29.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2024 10:00:00. Zápis proveden dne 07.03.2024.

V-1189/2024-611

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky k V-1189/2024-611 ze dne 06.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2024 10:15:00. Zápis proveden dne 09.10.2024.

V-7213/2024-611

Pořadí k 14.02.2024 10:00

o Zákaz zatížení

zástavní dlužník není oprávněn po dobu trvání zástavního práva zatížit zástavu věcným břemenem, služebností či právem stavby ve prospěch jakékoli třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele

Oprávnění pro

N.A.3 s.r.o., K Pazderně 2034, 25601 Benešov, RČ/IČO:

08972800

Povinnost k

Parcela: St. 142, Parcela: 481

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení ze dne

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.08.2025 09:35:02

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 580848 Rudoltice

Kat.území: 743500 Rudoltice u Lanškrouna

List vlastnictví: 325

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

Typ vztahu

29.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2024 10:00:00. Zápis proveden dne 07.03.2024.

V-1189/2024-611

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky k V-1189/2024-611 ze dne 06.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2024 10:15:00. Zápis proveden dne 09.10.2024.

V-7213/2024-611

Pořadí k 14.02.2024 10:00

o Zástavní právo smluvní

k zajištění existujících i budoucích dluhů ze smlouvy o zápůjčce a zástavní smlouvy, které budou vznikat do 30.11.2028, a to:

- jistiny zápůjčky nebo případného nároku na vydání bezdůvodného obohacení do výše 1.300.000,- Kč
- příslušenství, poplatků a jiných nároků, včetně smluvních úroků a dalších, dle článku III., odst. 1. zástavní smlouvy, do výše 3.250.000,- Kč

Oprávnění pro

Business & Financial Guard s.r.o., Radlická 112/22,
Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 17063965

Povinnost k

Parcela: St. 142, Parcela: 481

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 01.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2024 15:35:06. Zápis proveden dne 27.11.2024; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

V-8632/2024-611

Pořadí k 05.11.2024 15:35

Související zápisy

Podzástavní právo

k zajištění pohledávky:

- existující jistina ze zápůjčky ve výši 1.300.000,- Kč
- budoucích dluhů ve výši 700.000,- Kč, které vzniknou do 28.2.2026

Oprávnění pro

Machová Veronika, Malá 877, 33027 Vejprnice, RČ/IČO:

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem ze dne 20.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2024 14:54:38. Zápis proveden dne 15.01.2025; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

V-9138/2024-611

Pořadí k 20.11.2024 14:54

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 01.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2024 15:35:06. Zápis proveden dne 27.11.2024; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

V-8632/2024-611

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 01.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2024 15:35:06. Zápis

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.08.2025 09:35:02

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 580848 Rudoltice

Kat.území: 743500 Rudoltice u Lanškrouna

List vlastnictví: 325

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

Typ vztahu

proveden dne 27.11.2024; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

V-8632/2024-611

o **Zákaz zcizení a zatížení**

na dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Business & Financial Guard s.r.o., Radlická 112/22,
Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 17063965

Povinnost k

Parcela: St. 142, Parcela: 481

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 01.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2024 15:35:06. Zápis
proveden dne 27.11.2024; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

V-8632/2024-611

Pořadí k 05.11.2024 15:35

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací NZ 73/2014, N 85/2014 ze dne 13.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku
14.05.2014 12:40:53. Zápis proveden dne 09.06.2014.

V-4322/2014-611

Pro: Kaufmannová Dagmar, č.p. 190, 56125 Rudoltice

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
481	76701	340

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.

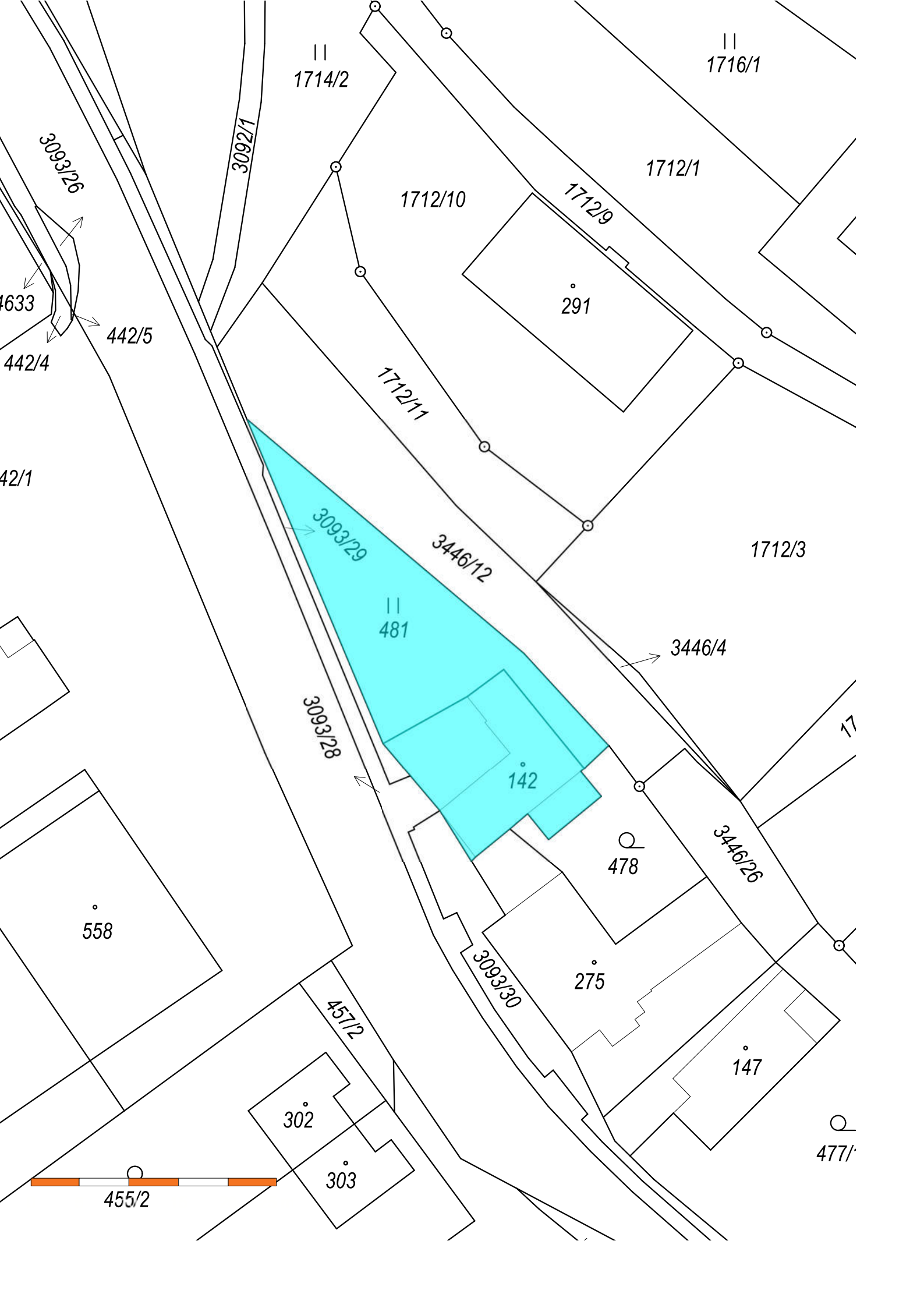
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 27.08.2025 09:58:06

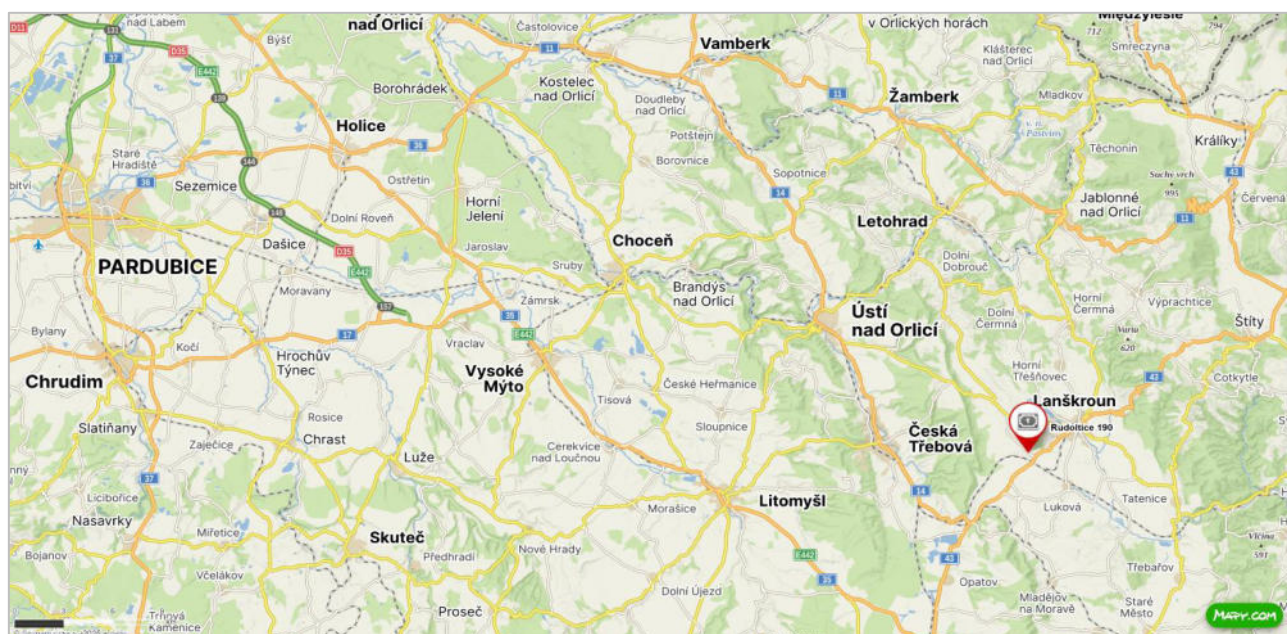
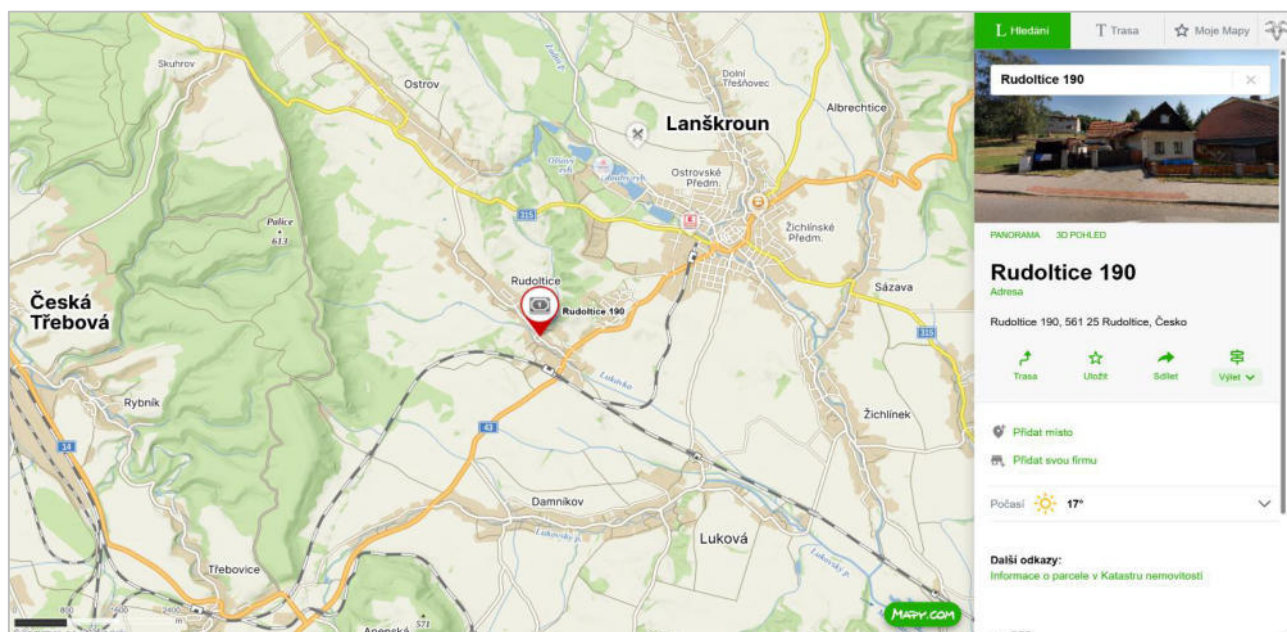
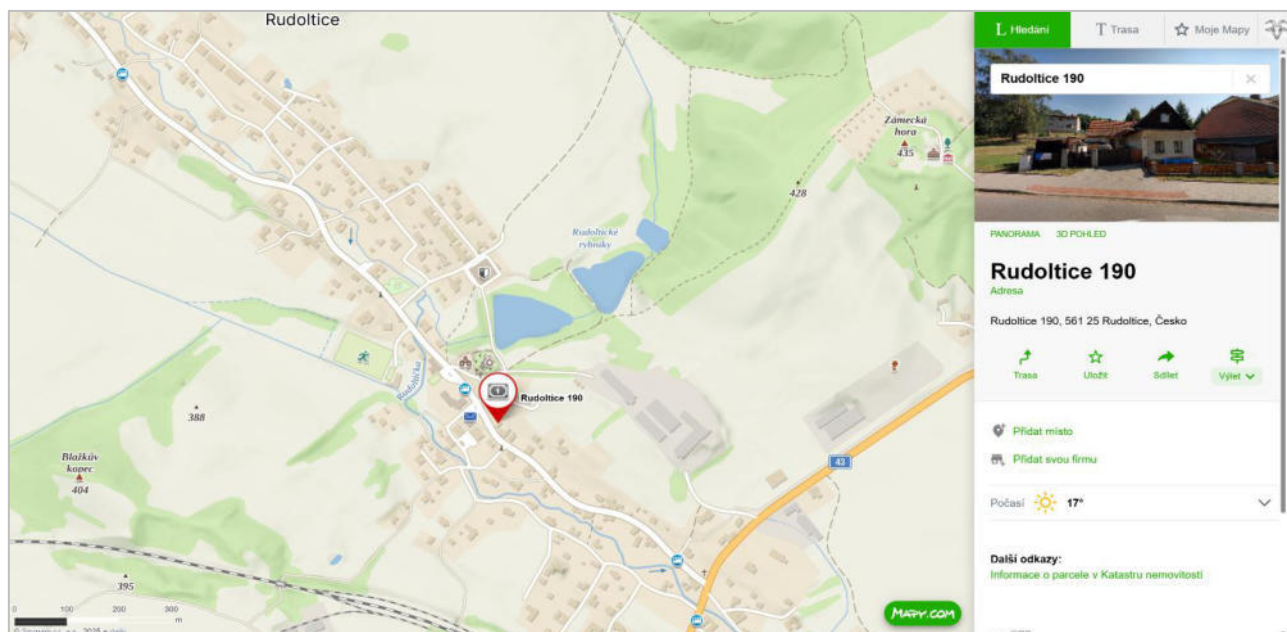
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

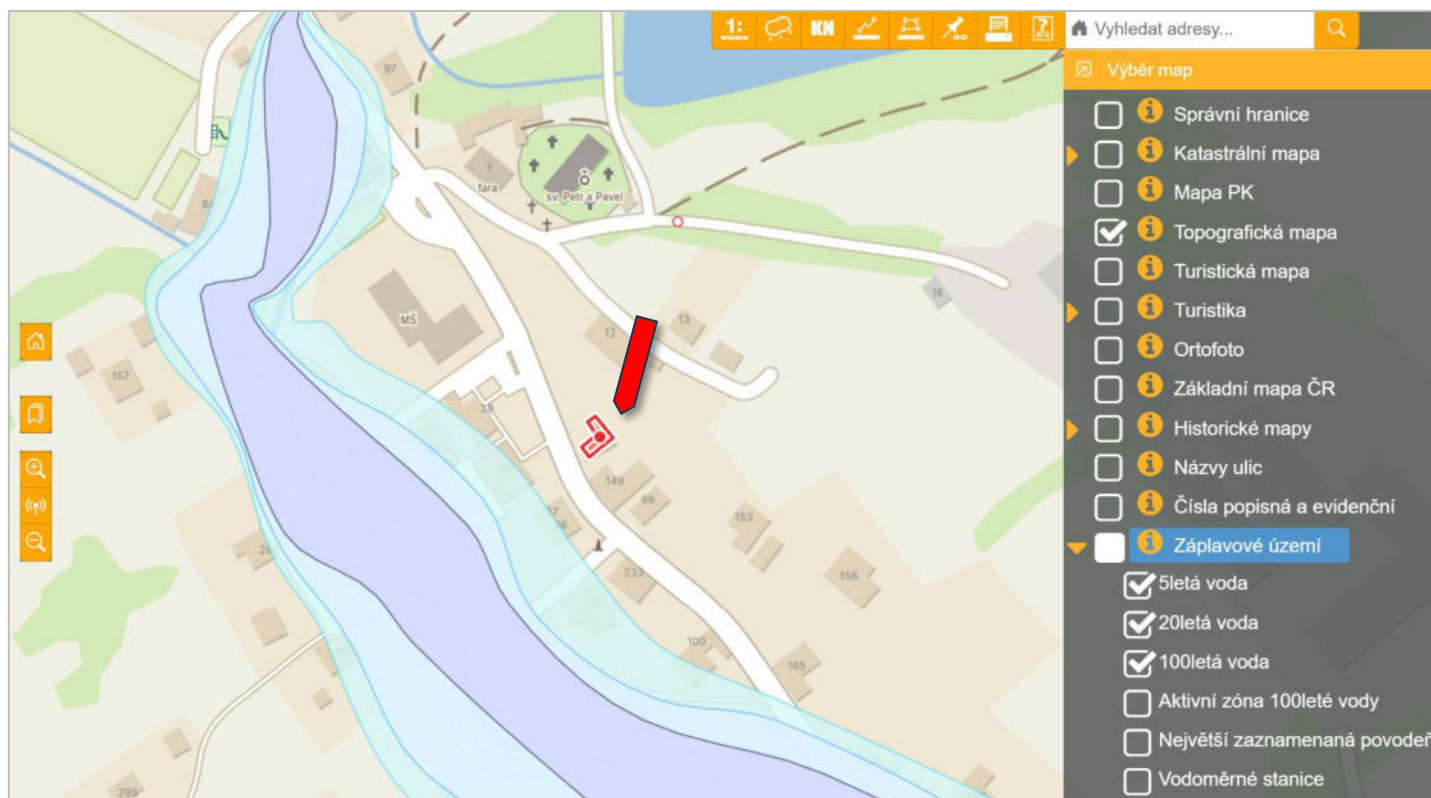
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.



Mapy širšího okolí



Mapa povodňových území



Zdroj: <https://geoportal.gepro.cz>

Srovnatelný reprezentant č.1

- nabídková cena
- 2.995.000,-Kč => 26,3 tis. Kč/1 m²



Stavební objekt - detail

Kód: 17941211

Aktuální údaje	Informace k datu
Obec:	Tatenice
Část obce:	Tatenice
Parcela a katastrální území:	st. 171/1, k.ú. Tatenice
Údaje o vlastnictví	
Číslo popisné nebo evidenční:	265
Typ:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům



Technicko-ekonomické atributy ⓘ

Datum dokončení:	31.12.1970	Druh svíslé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	145	Připojení na kanalizační síť:	Žumpa, jímka, septik
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet podlaží:	1	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

- podl. plocha 114 m²
- poz. celkem: 741 m²

Srovnatelný reprezentant č.2

- realizovaný prodej
- 4.500.000,-Kč => 25 tis.Kč/1 m²



Stavební objekt - detail

Kód: 17876028

Aktuální údaje Informace k datu

Obec: [Lanškroun](#)
Část obce: [Žichlínské Předměstí](#)
Parcela a katastrální území: [st. 1383, k.ú. Lanškroun](#)

Údaje o vlastnictví

Číslo popisné nebo evidenční: 699
Typ: budova s číslem popisným
Způsob využití: rodinný dům



Technicko-ekonomické atributy ?

Datum dokončení:	31.12.1980	Druh svíslé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	2	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	93	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)
Počet podlaží:	2	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

- podl. plocha 180 m²
- poz. celkem: 486 m²

Srovnatelný reprezentant č.3

- nabídková cena
- 3.590.000,-Kč => 29,9 tis. Kč/1 m²



Stavební objekt - detail

Kód: 24322288

Aktuální údaje		Informace k datu	
Obec:	Česká Třebová		
Část obce:	Česká Třebová		
Parcela a katastrální území:	st. 1538, k.ú. Česká Třebová		
Údaje o vlastnictví			
Číslo popisná nebo evidenční:	1242		
Typ:	budova s číslem popisným		
Způsob využití:	rodinný dům		



Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	31.12.2010	Druh svislé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	90	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet podlaží:	1	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

- podl. plocha 120 m²
- poz. celkem: 329 m²







































