

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 009793/2023

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 68 v Dolanech, který je součástí pozemku parcela č. 322/5 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemek parcela č. 322/1 - orná půda vše na LV 314 pro katastrální území Dolany u Jaroměře a obec Dolany.

**Znalec:** ZUOM, a.s.  
Jírovcova 1621/19  
370 01 České Budějovice  
telefon: +420 603 77 603 1  
e-mail: sirovy@zuom.cz  
IČ: 027 77 339      DIČ: CZ02777339      datová schránka: hsje327

**Zadavatel:** EURODRAŽBY.CZ a.s., RČ/IČO: 29135419  
Čimická 780/61  
181 00 Praha 8 - Čimice

**Číslo jednací:** 321/2022-D

<b>TRŽNÍ HODNOTA</b>	<b>3 600 000 Kč</b>
----------------------	---------------------

**Počet stran:** 28 vč. příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 15.3.2023

**Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 27.3.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 68 v Dolanech, který je součástí pozemku parcela č. 322/5 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemek parcela č. 322/1 - orná půda vše na LV 314 pro katastrální území Dolany u Jaroměře a obec Dolany zapsaných u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako pro potřebu veřejné dražby.

## 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

Prohlídka byla provedena dne 15.3.2023 za přítomnosti odhadce a vlastníka pana Šimka.

# 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 veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 15.3.2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a

vlastníka pana Šimka. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.

- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)apod.
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška )

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

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

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se neproňávají 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední )

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška ).

### Cena sjednaná

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

### Cena pořizovací

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

### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup>

obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

#### Cena časová

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

#### Cena výnosová

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

#### Cena porovnávací

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

#### Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny ( nákladové ocenění ), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

#### Tržní cena

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

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Náchod, obec Dolany, k.ú. Dolany u Jaroměře  
Adresa nemovité věci: Dolany 68, 552 01 Dolany

#### Vlastnické a evidenční údaje

Josef Šimek, Spojovací 586, 289 24 Mladá, LV: 2320, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

#### Místopis

Obec Dolany se nachází na jihozápadním okraji okresu Náchod, ve vzdálenosti cca 19 km od centra okresního města, počet obyvatel cca 661 – dle malého lexikonu obcí. V obci převládá bytová zástavba, je zde plná infrastruktura, občanská vybavenost sestává z obecního úřadu, mateřské školy, základní školy a restaurace.

Objekt rodinného domu č.p. 68 se nachází na západním okraji zastavěného území obce, v lokalitě zástavby rodinných domů podél místní účelové komunikace. Příjezd k objektu je po zpevněné komunikaci ve vlastnictví Obce Dolany. Lokalita je územním plánem obce určena k funkci ploch k bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

#### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

#### Přístup přes pozemky

2331 Obec Dolany

#### Celkový popis nemovité věci

Nemovitost je tvořena stavbou rodinného domu č.p. 68 na parcele č. 322/5 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemkem p.č. 322/1 - orná půda, který tvoří funkční celek o celkové výměře 549 m<sup>2</sup>. Objekt je obdélníkového půdorysu, je zcela podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu s vikýři, podkroví je zcela využito. Nemá žádné stavby příslušenství, venkovní úpravy, především přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení a další. Areál je oplocen.

Podle dostupných informací dům pochází z 80-tých let min. století. Objekt je delší domu nevyužíván (cca 1 rok), údržba je zanedbaná. Technický stav objektu je průměrný.

#### Rizika

##### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
 NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací  
 NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

#### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

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

Komentář:

#### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

- ANO Zástavní právo  
 ANO Exekuce  
 ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na oceňovaných nemovitostech vážnou zástavní práva vč. závazku nezajistit zást. právem ve výhodnějším pořadí nový dluh, závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého a zákaz zatížení, nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti a rozhodnutí o úpadku, viz. zápisy v částech C a D LV č. 314 pro k.ú. Dolany u Jaroměře.

#### **Ostatní rizika: nejsou**

- NE Nemovitá věc není pronajímána

## **4. POSUDEK**

### **4.1. Popis postupu při analýze dat**

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce.

### **4.2. Ocenění**

#### **Výpočet hodnoty pozemků**

##### **Oceňované pozemky**

##### **Porovnávací metoda**

##### **Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Pozemky tvoří funkční celek. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 1 500,- Kč/m<sup>2</sup> do 2 500,- Kč/m<sup>2</sup>. Jednotková cena je odhadnuta ve střední hladině uvažovaného rozpětí.

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Jednotková cena [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Spoluvlastnický podíl</b>	<b>Celková cena pozemku [ Kč ]</b>
zastavěná plocha a nádvoří	322/5	131	2 000,00		262 000
orná půda	322/1	418	2 000,00		836 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>549</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>1 098 000</b>

## Výpočet věcné hodnoty stavby

### Rodinný dům č.p. 68

#### Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům je samostatně stojící, podsklepený, jednopodlažní objekt obdélníkového půdorysu, se sedlovou střechou a s využitým podkrovím.

Nosná konstrukce svislá : zdivo

Nosná konstrukce vodorovná : nespalné stropy

Vnější povrchy obvodových stěn : břizolitová omítka

Střecha : dřevěný vázaný krov

Střešní krytina : azbestocementové šablony

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Schodiště : betonové s keramickým obkladem a teracové

Bleskosvod : instalován

Vnitřní úprava stěn : omítka štuková

Podlahy : keramické dlažby, betonová podlaha s PVC nebo textilie

Okna : dřevěná zdvojená

Dveře : plné nebo částečně prosklené

El. instalace : světelná, třífázová

Vytápění : ústřední teplovodní, kotel na tuhá paliva, litinové radiátory (částečně demontovány)

Rozvod vody : teplá i studená

Rozvod plynu : ne

Zdroj teplé vody : chybí

Sociální zařízení : standardní

Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka bez spotřebičů

Ostatní : nezjištěno

Objekt je v současné době cca 1 rok nevyužíván, údržba je nahodilá až zanedbaná, stavebně-technický stav je průměrný.

#### Užitná plocha

Název

Užitná plocha

1.PP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
garáž	23,49 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>
kotelna	6,73 m <sup>2</sup>	0,50	3,36 m <sup>2</sup>
sklad	22,12 m <sup>2</sup>	0,50	11,06 m <sup>2</sup>
sklad	5,25 m <sup>2</sup>	0,50	2,62 m <sup>2</sup>
sklad	7,11 m <sup>2</sup>	0,50	3,56 m <sup>2</sup>
chodba	13,71 m <sup>2</sup>	0,50	6,86 m <sup>2</sup>
prádelna	6,07 m <sup>2</sup>	0,50	3,03 m <sup>2</sup>

**30,49 m<sup>2</sup>**

1.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zádveří	10,80 m <sup>2</sup>	1,00	10,80 m <sup>2</sup>
chodba	10,35 m <sup>2</sup>	1,00	10,35 m <sup>2</sup>
pokoj	14,50 m <sup>2</sup>	1,00	14,50 m <sup>2</sup>
koupelna	3,35 m <sup>2</sup>	1,00	3,35 m <sup>2</sup>
WC	2,01 m <sup>2</sup>	1,00	2,01 m <sup>2</sup>
spíž	1,97 m <sup>2</sup>	1,00	1,97 m <sup>2</sup>

obytný prostor s kuchyní	49,26 m <sup>2</sup>	1,00	49,26 m <sup>2</sup>
balkon	4,42 m <sup>2</sup>	0,50	2,21 m <sup>2</sup>

**94,44 m<sup>2</sup>**

podkroví

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	19,45 m <sup>2</sup>	1,00	19,45 m <sup>2</sup>
koupelna	6,88 m <sup>2</sup>	1,00	6,88 m <sup>2</sup>
WC	1,93 m <sup>2</sup>	1,00	1,93 m <sup>2</sup>
pokoj	23,23 m <sup>2</sup>	1,00	23,23 m <sup>2</sup>
pokoj	12,14 m <sup>2</sup>	1,00	12,14 m <sup>2</sup>
pokoj	14,50 m <sup>2</sup>	1,00	14,50 m <sup>2</sup>
kuchyň	11,69 m <sup>2</sup>	1,00	11,69 m <sup>2</sup>
balkon	2,38 m <sup>2</sup>	1,00	2,38 m <sup>2</sup>

**92,21 m<sup>2</sup>**

**217,14 m<sup>2</sup>**

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.PP	12,60*10,40 =	131,04	2,22 m
1.NP	12,60*10,40 =	131,04	2,59 m
podkroví	12,60*10,40 =	131,04	2,52 m
		<b>393,12 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1.PP	12,60*10,4*(0,10+2,22+0,30) =	343,32
NP	1.NP	12,60*10,4*(2,59+0,30) =	378,71
Z	podkroví	12,60*10,4*(1,90+3,30/2)+0,82*0,82*3,60/2+0,82*0,82*5,02/2 =	468,09

Obestavěný prostor - celkem:

**1 190,12 m<sup>3</sup>**

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy s izolací
2. Zdivo	zděné z cihel
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	azbestocementové šablony
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	štuková omítka
8. Fasádní omítky	břízolitová
9. Vnější obklady	kabřinec
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
11. Schody	betonové s keramickým obkladem a teracové
12. Dveře	plné a prosklené
13. Okna	zdřevěná zdvojená
14. Podlahy obytných místností	betonové s PVC nebo textilií
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední teplovodní, kotel na TP, litinové radiátory



17. Elektroinstalace	světelná a třífázová
18. Bleskosvod	bleskosvod
19. Rozvod vody	teplá a studená voda
20. Zdroj teplé vody	
21. Instalace plynu	
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka bez spotřebičů
24. Vnitřní vybavení	vany, umývadla
25. Záchod	WC mísy
26. Ostatní	

Jednotková cena	6 250 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	1 190,12 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	7 438 253 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	4,30	319 845	319 845	4,53
2. Zdivo	24,30	1 807 495	1 807 495	25,61
3. Stropy	9,30	691 758	691 758	9,80
4. Střecha	4,20	312 407	312 407	4,43
5. Krytina	3,00	223 148	223 148	3,16
6. Klempířské konstrukce	0,70	52 068	52 068	0,74
7. Vnitřní omítky	6,40	476 048	476 048	6,74
8. Fasádní omítky	3,30	245 462	245 462	3,48
9. Vnější obklady	0,40	29 753	29 753	0,42
10. Vnitřní obklady	2,40	178 518	178 518	2,53
11. Schody	3,90	290 092	290 092	4,11
12. Dveře	3,40	252 901	252 901	3,58
13. Okna	5,30	394 227	394 227	5,58
14. Podlahy obytných místností	2,30	171 080	171 080	2,42
15. Podlahy ostatních místností	1,40	104 136	104 136	1,48
16. Vytápění	4,20	312 407	312 407	4,43
17. Elektroinstalace	4,00	297 530	297 530	4,21
18. Bleskosvod	0,50	37 191	37 191	0,53
19. Rozvod vody	2,80	208 271	208 271	2,95
20. Zdroj teplé vody	1,60	119 012	0	0,00
21. Instalace plynu	0,50	37 191	0	0,00
22. Kanalizace	2,90	215 709	215 709	3,06
23. Vybavení kuchyně	0,50	37 191	37 191	0,53
24. Vnitřní vybavení	5,00	371 913	371 913	5,27
25. Záchod	0,40	29 753	29 753	0,42
26. Ostatní	3,00	223 148	0	0,00
Upravená reprodukční cena			7 058 902 Kč	
Množství			1 190,12 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		5 931 Kč/m <sup>3</sup>	

<b>Ocenění</b>		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	131
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	217
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	1 190,12
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 931
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 931
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 058 604
Stáří	roků	38
Opotřebení	%	40,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>4 235 162</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Rodinný dům č.p. 68 vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc

<b>Užitná plocha:</b>	217,14 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	1 251,90 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	148,20 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	549,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>RD Chvalkovice</b>
<b>Lokalita:</b>	Chvalkovice, okres Náchod
<b>Popis:</b>	Dvoupodlažní rodinný dům o podlahové ploše 173 m <sup>2</sup> . V přízemí se nachází kuchyň s jídelním koutem, obývací pokoj s krbem, ložnice a koupelna s vanou a toaletou, technická místnost s kotlem a bojlerem. V podkroví je kuchyňský a jídelní kout, obývací pokoj s krbem a ložnice, koupelna se sprchovým koutem a toaletou. Jedná se o zděný, kompletně rekonstruovaný dům, včetně zateplení stěn, stropu a střechy. Vytápění domu je řešeno prostřednictvím tepelného čerpadla, případně s možností využití kotle na tuhá paliva napojeného na systém vytápění domu či 3 krbových kamen. Ohřev teplé užitkové vody je řešen prostřednictvím elektrického bojleru, do domu je zaveden obecní vodovod a elektřina (220 i 380 V), kanalizace řešena septikem. Na zahradě je umístěn zahradní domek sloužící jako sklad či prostor pro uložení potřeb na zahradu. Součástí domu je garáž. Užitná plocha převzata z inzerátu.
<b>Pozemek:</b>	1 740,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	173,00 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 03/2023	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	0,90
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení	0,90
K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav	0,85
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
5 990 000	173,00	34 624	0,53	18 351

**Název:** RD Jaroměř**Lokalita:** Jiráskova, Jaroměř - Pražské Předměstí

**Popis:** Rodinný dům o dvou nadzemních podlažích a jedním podzemním podlažím se dvěma samostatnými byty, každý o dispozici 3+1, přístavkem, který je rozdělený na garáž, dílnu a sklad, na které navazuje zahrada s pergolou a skleníkem. Pozemek o celkové výměře 1019 m<sup>2</sup> je oplocený se vstupní brankou pro pěší vstup a vjezd automobilem. Zastavěná plocha domu je o výměře 160 m<sup>2</sup> a zastavěná plocha přístavku je o výměře 46 m<sup>2</sup>. Dům je částečně podsklepený a prostory jsou rozdělené na dílnu a sklepní část. Dům má dřevěná okna s dvojskly, dva nové plynové kotle, dva el. bojlerů a je napojený na přípojku plynu, přípojku elektřiny a městský vodovod. Odpady domu jsou svedeny do kanalizace. Dům má také zabezpečení elektronickou ostrahou/alarm. Dům je v dobrém technickém stavu. Užitná plocha dle inzerátu.

**Pozemek:** 1 019,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 260,00 m<sup>2</sup>**Zastavěná plocha:** 160,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 03/2023	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha - v atraktivnější lokalitě	0,85
K4 Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení	0,90
K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav	0,85
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
8 500 000	260,00	32 692	0,55	17 981

**Název:** RD Kuks

**Lokalita:** Kuks, okres Trutnov

**Popis:** Rodinný dům je dispozice 4+1, s velkou terasou orientovanou na jihozápad. V přízemí domu se nacházejí 2 velké pokoje a prostorná kuchyně s linkou s vestavěnými spotřebiči, dále potom samostatné WC a koupelna s vanou. V prvním patře jsou umístěny dvě ložnice a místnost WC. K dispozici je i půdní prostor. Objekt je zcela podsklepen. Dům je připojen na elektřinu, obecní vodovod a kanalizaci, vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva s rozvodem do radiátorů. Ohřev vody zajišťuje bojler. Byla provedena částečná rekonstrukce zahrnující výměnu rozvodů elektřiny, vyvločkování komínu, instalaci nové kuchyňské linky, zateplení obálky domu atd.

Užitná plocha dle inzerátu.

**Pozemek:** 1 339,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 178,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 112,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 03/2023	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha - srovnatelné	1,00
K4 Provedení a vybavení - mírně vyšší standard vybavení	0,95
K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav	0,90
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 000 000	178,00	22 472	0,59	13 258

**Název:** RD Malá Skalice

**Lokalita:** Maloskalická, Česká Skalice - Malá Skalice

**Popis:** Dům o dispozici 6+1, zcela podsklepený se dvěma nadzemními podlažními. Dům je v původním udržovaném stavu. V domě je garáž.

Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA :  $0,50 * 0,70 * 125 \text{ m}^2 + 0,75 * 125 \text{ m}^2 - 15 \text{ m}^2 \text{ garáž} + 0,70 * 125 \text{ m}^2 = 210 \text{ m}^2$  .

**Pozemek:** 778,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 210,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 125,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 03/2023	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností	0,90
K4 Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení	0,90



K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav	0,85	Zdroj: www.sreality.cz		
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,95			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
6 290 000	210,00	29 952	0,59	17 672

<b>Název:</b>	<b>RD Hoříčky</b>			
<b>Lokalita:</b>	Hoříčky - Chlístov			
<b>Popis:</b>	Dům je částečně podsklepený s jedním nadzemním podlažím a využitým podkrovím. K domu patří zděná garáž a dílna se samostatným vchodem, přívodem elektřiny a vody. Dům po částečné modernizaci. Užitná plocha dle inzerátu.			
<b>Pozemek:</b>	2 920,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	200,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	475,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 03/2023	0,90			
K2 Velikosti objektu - mírně menší	0,97			
K3 Poloha - v lokalitě s nižší občanskou vybaveností	1,10			
K4 Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení; lepší příslušenství	0,85			
K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav	0,85			
K6 Vliv pozemku - velký pozemek	0,80			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
4 990 000	200,00	24 950	0,56	13 972



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Název:</b>	<b>RD Slavětín nad Metují</b>			
<b>Lokalita:</b>	Slavětín nad Metují			
<b>Popis:</b>	Rodinný dům, který prošel v letošním roce rozsáhlou renovací a modernizací se zaměřením na úsporu energií. Nová plastová okna s izolačními trojskly, zateplené obvodové zdivo polystyrén tl.16 cm, a nezapomnělo se ani na zateplení stropů. Vytápění nemovitosti zajišťuje nově moderní elektrokotel, radiátory jsou osazeny termoregulačními ventily, dále dva elektrické bojlerů s kapacitou každý 200 l. Nová elektroinstalace. Osvětlení v celém domě zajišťují úsporné LED svítidla. Vše řešeno tak, aby dům byl co nejméně energeticky náročný. 1. NP. - byt 4+1 s terasou přístupnou z obývacího pokoje, ložnice a dětského pokoje. V podkroví pokoj a půda. Druhá jednotka s bočním vstupem o dispozici 2+kk s vlastní koupelnou a WC, hlavní místnost má vstup přímo na zahradu a je zde příprava pro kuchyňskou linku. Součástí domu je prostorná garáž. Na pozemku o ploše 1499 m <sup>2</sup> stojí			

zahradní domek a krytá pergola. "

Užitná plocha dle inzerátu.

**Pozemek:** 1 499,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 196,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 148,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 03/2023 0,90  
 K2 Velikosti objektu - mírně menší 0,97  
 K3 Poloha - v lokalitě s nižší občanskou vybaveností 1,10  
 K4 Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení 0,80  
 K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav 0,80  
 K6 Vliv pozemku - velký pozemek 0,85  
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
6 490 000	196,00	33 112	0,52	17 218

Minimální jednotková porovnávací cena	13 258 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 409 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	18 351 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>16 409 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	217,14 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 563 050 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	3 563 050 Kč
Věcná hodnota	5 333 162 Kč
z toho hodnota pozemku	1 098 000 Kč

#### Silné stránky

- + klidná lokalita
- + dobrá dosažitelnost dálnice a větších sídel
- + větší užitná plocha

#### Slabé stránky

- neprováděná běžná údržba
- v lokalitě s nižší občanskou vybaveností

## Tržní hodnota

**3 600 000 Kč**

slovy: Třimilionyšestsettisíc Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci se základní občanskou vybaveností a s velmi dobrou dostupností větších sídel a nájezdu na dálnici D11. Dům je v průměrném stavebně-technickém stavu, použité konstrukce a vybavení jsou standardní, negativně působí zanedbaná údržba a demontáž některých prvků vybavení. U domu je menší, avšak dostatečný pozemek. U objektu nejsou žádné stavby příslušenství. Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut. Současná nabídka nemovitostí k bydlení v nejbližším okolí převyšuje poptávku. Při stanovení obvyklé ceny vycházím z hodnoty zjištěné porovnávacím způsobem. Výše stávající zástavy nebyla ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

### 5.2. Kontrola postupu

Provedena.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 3 600 000,- Kč .

**Tržní hodnota**

**3 600 000 Kč**

slovy: Třimilionyšestsettisíc Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a navíc je při porovnání vycházeno z nabídkových cen. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o  $\pm 10\%$  ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

## Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné účtuji dokladem č. 9793/2023.

### Vypracoval:

ZUOM a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Josef Vacík, Ing. Libor Hemelík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář ( §28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech ) : Ing. Michal Sirový

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 009793/2023.

V Českých Budějovicích 24.3.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.



## PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 009793/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 314 ze dne 17.10.2022.	3
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 16.2.2023	1
Fotodokumentace ze dne 15.3.2023	5

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2022 17:55:02

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 574015 Dolany  
Kat.území: 628417 Dolany u Jaroměře List vlastnictví: 314  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Šimek Josef, Spojovací 586, Mladá, 28924 Milovice		

B Nemovitosti	Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
		322/1	418	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
		322/5	131	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
	Součástí je stavba: Dolany, č.p. 68, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 322/5					

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 existujících a budoucích peněžitých dluhů ze smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru ze stavebního spoření č.1003466-8-01 vzniklé do 4.3.2050, a to do celkové výše 3.840.000,- Kč

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: 322/1, Parcela: 322/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.1003466801/1 ze dne 04.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2015 13:24:53. Zápis proveden dne 01.04.2015; uloženo na prac. Náchod V-1888/2015-605

Pořadí k 09.03.2015 13:24

Související zápisy

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.1003466801/1 ze dne 04.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2015 13:24:53. Zápis proveden dne 01.04.2015; uloženo na prac. Náchod V-1888/2015-605

Související zápisy

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.1003466801/1 ze dne 04.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2015 13:24:53. Zápis proveden dne 01.04.2015; uloženo na prac. Náchod V-1888/2015-605

**o Zákaz zatížení**

**zřídit bez souhlasu zástavního věřitele věcné břemeno nebo právo stavby ve prospěch jiné nemovité věci nebo třetí osoby po dobu trvání zástavního práva**

Oprávnění pro

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

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2022 17:55:02

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 574015 Dolany  
Kat.území: 628417 Dolany u Jaroměře List vlastnictví: 314  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Typ vztahu

*Oprávnění pro*

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

*Povinnost k*

Parcela: 322/1, Parcela: 322/5

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení  
č.1003466801/1 ze dne 04.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2015  
13:24:53. Zápis proveden dne 01.04.2015; uloženo na prac. Náchod  
V-1888/2015-605

*Pořadí k* 09.03.2015 13:24

---

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Roman Chaloupka, Havlíčkova 329, 276 01 Mělník

*Povinnost k*

Šimek Josef, Spojovací 586, Mladá, 28924 Milovice,  
[redacted]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 031 Ex-412/2021 -9 ze dne  
05.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2021 16:13:14. Zápis proveden  
dne 14.07.2021; uloženo na prac. Mělník

Z-2882/2021-206

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

*Povinnost k*

Šimek Josef, Spojovací 586, Mladá, 28924 Milovice,  
[redacted]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov 203 Ex  
07443/22-9 ze dne 20.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2022  
13:16:38. Zápis proveden dne 25.04.2022; uloženo na prac. Náchod

Z-1942/2022-605

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: 322/1, Parcela: 322/5

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 203 Ex  
07443/22-15 ze dne 21.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2022  
13:16:38. Zápis proveden dne 25.04.2022; uloženo na prac. Náchod

Z-1943/2022-605

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

*Povinnost k*

Šimek Josef, Spojovací 586, Mladá, 28924 Milovice,  
[redacted]

---

Plomby a upozornění - Bez zápisu

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2022 17:55:02

Okres: CZ0523 NáchodObec: 574015 Dolany  
Kat.území: 628417 Dolany u JaroměřeList vlastnictví: 314  
**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

- o Smlouva kupní ze dne 24.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2017 16:51:07. Zápis proveden dne 23.08.2017.

V-4851/2017-605

Pro: Šimek Josef, Spojovací 586, Mladá, 28924 Milovice

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
322/1	31000	418

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.**

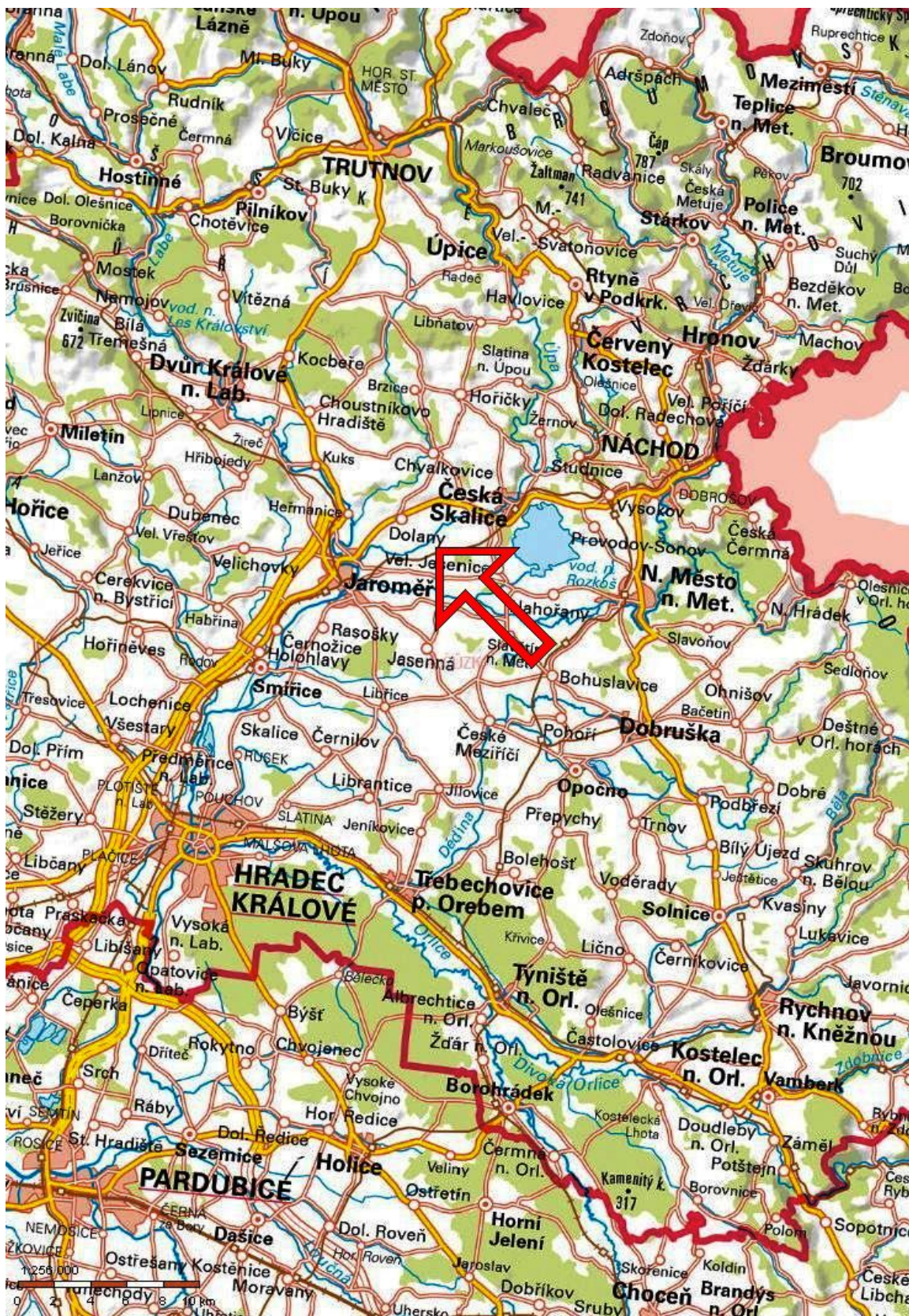
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 17.10.2022 17:56:57

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

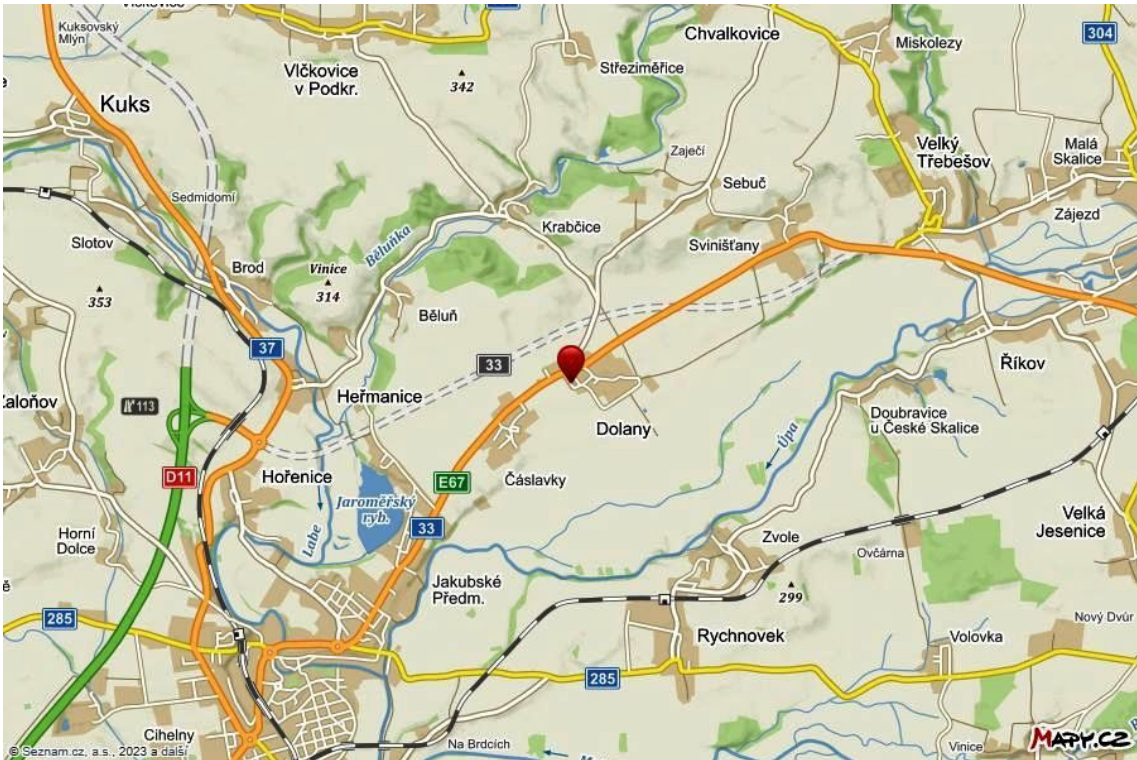
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.



mapa oblasti



mapa části obce



mapa lokality



oceňované pozemky - žlutě, veřejný příjezd - modře





