# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo položky: 011384/2023

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

### Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 37 v obci Stárkov, který je součástí pozemku parcela č. st. 92 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemek parcela č. 117 - zahrada vše na LV 272 pro katastrální území Stárkov a obec Stárkov.

**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

| TRŽNÍ HODNOTA | 1 600 000 Kč |
|---|---|

**Počet stran:** 26 vč. příloh **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 20.3.2023 **Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 2.4.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p.37 v obci Stárkov, který je součástí pozemku parcela č. st. 92 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemek parcela č. 117 - zahrada vše na LV 272 pro katastrální území Stárkov a obec Stárkov 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 20.3.2023 za přítomnosti p. Michala Hoška.

# 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 20.3.2023 za účasti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka

oceňovaných nemovitostí. .

- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.czapod.
- 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 nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná 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 m3 obestavěného prostoru, nebo 1 m2 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 sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu ( 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 tísni. 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 Stárkov, k.ú. Stárkov
Adresa nemovité věci: Stárkov 37, 549 36 Stárkov

### Vlastnické a evidenční údaje

SJM Hošek Miroslav a Hošková Petra, LV: 272, podíl 1 / 1
Hošek Miroslav, Stárkov 37, 549 36 Stárkov
Hošková Petra, Stárkov 37/2, 549 36 Stárkov

Viz titulní list.

### Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná projektová dokumentace objektu RD.

### Místopis

Obec Stárkov se nachází v severní části okresu Náchod, ve vzdálenosti cca 17 km od centra okresního města, počet obyvatel cca 645 – dle malého lexikonu obcí. V obci převládá bytová zástavba, je zde částečná infrastruktura, občanská vybavenost sestává z obecního úřadu, MŠ, ZŠ, obchodů a restaurace.

Objekt rodinného domu č.p. 37 v centrální zastavěné části obce, nedaleko budovy obecního úřadu, v zástavbě domů podél místní účelové komunikace. Příjezd k objektu je po zpevněné komunikaci ve vlastnictví Obce Stárkov. Lokalita je územním plánem obce určena k funkci smíšené obytné městské zástavby, 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: úzké centrum - jiný typ zástavby
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

### Přístup přes pozemky

1040/20 Obec Stárkov

### Celkový popis nemovité věci

Nemovitost je tvořena stavbou rodinného domu č.p. 37 na parcele č. st. 92 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemkem p.č. 117 - zahrada, který tvoří funkční celek o celkové výměře 1570 $m^2$. Objekt je obdélníkového půdorysu, částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu, podkroví není využito. Z boku domu je přistavěna garáž. Příslušenství tvoří zděná vedlejší stavba umístěná na zahradě, která není evidována v KN, a venkovní úpravy, především přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení a další. Areál je oplocen a zahrada není udržována. Příslušenství tvoří zděná kolna.

S ohledem na charakter stavby předpokládám dobu vzniku v 19. století. V průběhu let byla prováděna běžná modernizace a před cca 10-ti lety byla provedena částečná rekonstrukce stropu na obytnou částí a částečná rekonstrukce krovu. Objet je cca 1 rok neobývaný.Údržba je zanedbaná. Technický stav objektu je výrazně zhoršený, zejména střecha je na hranici své životnosti..

## Rizika

**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

ANO Nemovitá věc není 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
Komentář:
Vedlejší stavba na pozemku p.č. 117 není zapsána ani zakreslena v KN.

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

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
Komentář:

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení
Komentář:
Na oceňovaných nemovitostech váznou zástavní práva a nařízení exekuce viz. zápisy v částech C a D LV č. 272 pro k.ú. Stárkov.

**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 1000,- Kč/$m^2$ do 1 800,- Kč/$m^2$. Jednotková cena je s ohledem na tvar pozemku a s ohledem na přístup k pozemku odhadnuta na spodní hranici uvažovaného rozpětí.

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [ $m^2$ ] | Jednotková cena [ Kč/$m^2$ ] | Spoluvlastnický podíl | Celková cena pozemku [ Kč ] |
|---|---|---|---|---|---|
| zastavěná plocha a nádvoří | st. 92 | 239 | 1 000,00 | | 239 000 |
| zahrada | 117 | 1 331 | 1 000,00 | | 1 331 000 |
| **Celková výměra pozemků** | | **1 570** | **Hodnota pozemků celkem** | | **1 570 000** |

## Výpočet věcné hodnoty stavby

## Rodinný dům č.p. 37

**Věcná hodnota dle THU**

Rodinný dům je samostatně stojící, nepodsklepený, jednopodlažní objekt přibližně obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou bez podkroví.
Nosná konstrukce svislá : zdivo
Nosná konstrukce vodorovná : spalné stropy
Vnější povrchy obvodových stěn : vápenná omítka
Střecha : dřevěný vázaný krov
Střešní krytina : tašková, živičná, plechová
Oplechování : z pozinku
Schodiště : dřevěné
Bleskosvod : není instalován
Vnitřní úprava stěn : omítka vápenná hladká
Podlahy : keramické dlažby, betonové, textilie, linoleum
Okna : dřevěná rámová bez deštěného ostění
Dveře : plné
El. instalace : světelná, třífázová
Vytápění : lokální - chybí
Rozvod vody : teplé i studené v plastu
Rozvod plynu : ne
Zdroj teplé vody : el. bojler
Sociální zařízení : standardní
Kuchyňské vybavení : 2 x kuchyňská linka s el. sporák
Ostatní : nezjištěno

Objekt je v současné době nevyužíván, technický stav je zhoršený, údržba zanedbaná.

**Užitná plocha**

| Název | | | | Užitná plocha |
|---|---|---|---|---|
| 1.PP | | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha | |
| sklep | 8,89 $m^2$ | 0,50 | 4,45 $m^2$ | |
| | | | | **4,45 $m^2$** |
| 1.NP | | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha | |
| zádveří | 7,31 $m^2$ | 1,00 | 7,31 $m^2$ | |
| komora | 19,65 $m^2$ | 1,00 | 19,65 $m^2$ | |
| pokoj | 27,08 $m^2$ | 1,00 | 27,08 $m^2$ | |
| koupelna | 6,79 $m^2$ | 1,00 | 6,79 $m^2$ | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| WC | 1,38 $m^2$ | 1,00 | 1,38 $m^2$ | |
| kuchyň | 17,79 $m^2$ | 1,00 | 17,79 $m^2$ | |
| pokoj | 13,42 $m^2$ | 1,00 | 13,42 $m^2$ | |
| hala | 22,09 $m^2$ | 1,00 | 22,09 $m^2$ | |
| komora | 4,42 $m^2$ | 1,00 | 4,42 $m^2$ | |
| kuchyň | 19,24 $m^2$ | 1,00 | 19,24 $m^2$ | |
| pokoj | 11,02 $m^2$ | 1,00 | 11,02 $m^2$ | |
| | | | | **150,19 $m^2$** |
| | | | | **154,64 $m^2$** |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Název | | Zastavěná plocha [$m^2$] | výška |
|---|---|---|---|
| 1.PP | 4,12*3,85 = | 15,86 | 1,83 m |
| 1.NP | 11,72*16,06 = | 188,22 | 2,77 m |
| | | **204,09 $m^2$** | |

**Obestavěný prostor**

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

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [$m^3$] |
|---|---|---|---|
| PP | 1.PP | 4,12*3,85*(1,83+0,30) = | 33,79 |
| NP | 1.NP | 11,72*16,06*(0,10+2,77+0,30) = | 596,67 |
| Z | | 11,72*16,06*5,90/2 = | 555,26 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | **1 185,71 $m^3$** |

| **Konstrukce** | **Popis** |
|---|---|
| 1. Základy | betonové pasy bez izolací |
| 2. Zdivo | zděné z cihel |
| 3. Stropy | s rovným podhledem |
| 4. Střecha | dřevěný krov, sedlová střecha |
| 5. Krytina | živičná, plechové desky, pálené tašky |
| 6. Klempířské konstrukce | pozink |
| 7. Vnitřní omítky | vápenné hladké |
| 8. Fasádní omítky | vápenné |
| 9. Vnější obklady | chybí |
| 10. Vnitřní obklady | keramické obklady v menším rozsahu |
| 11. Schody | dřevěné |
| 12. Dveře | plné |
| 13. Okna | dřevěná rámová bez deštěného ostění |
| 14. Podlahy obytných místností | betonové, linoleum, textilie |
| 15. Podlahy ostatních místností | keramická dlažba |
| 16. Vytápění | lokální - chybí |
| 17. Elektroinstalace | světelná a třífázová |
| 18. Bleskosvod | chybí |
| 19. Rozvod vody | teplá a studená voda |
| 20. Zdroj teplé vody | el. bojler |
| 21. Instalace plynu | chybí |
| 22. Kanalizace | plastové potrubí |
| 23. Vybavení kuchyně | 2 x kuchyňská linka, el. sporák |
| 24. Vnitřní vybavení | vana, umývadlo |
| 25. Záchod | WC |

| | |
|---|---|
| 26. Ostatní | chybí |

| | |
|---|---|
| Jednotková cena | 5 500 Kč/$m^3$ |
| Množství | 1 185,71 $m^3$ |
| Reprodukční cena | 6 521 416 Kč |

| **Konstrukce** | **Obj. podíl.** [%] | **Standardní cena** [Kč] | **Upravená cena** [Kč] | **Upravený obj. podíl** [%] |
|---|---|---|---|---|
| 1. Základy | 8,20 | 534 756 | 534 756 | 8,63 |
| 2. Zdivo | 21,20 | 1 382 540 | 1 382 540 | 22,32 |
| 3. Stropy | 7,90 | 515 192 | 515 192 | 8,32 |
| 4. Střecha | 7,30 | 476 063 | 476 063 | 7,68 |
| 5. Krytina | 3,40 | 221 728 | 221 728 | 3,58 |
| 6. Klempířské konstrukce | 0,90 | 58 693 | 58 693 | 0,95 |
| 7. Vnitřní omítky | 5,80 | 378 242 | 378 242 | 6,11 |
| 8. Fasádní omítky | 2,80 | 182 600 | 182 600 | 2,95 |
| 9. Vnější obklady | 0,50 | 32 607 | 0 | 0,00 |
| 10. Vnitřní obklady | 2,30 | 149 993 | 149 993 | 2,42 |
| 11. Schody | 1,00 | 65 214 | 65 214 | 1,05 |
| 12. Dveře | 3,20 | 208 685 | 208 685 | 3,37 |
| 13. Okna | 5,20 | 339 114 | 339 114 | 5,47 |
| 14. Podlahy obytných místností | 2,20 | 143 471 | 143 471 | 2,32 |
| 15. Podlahy ostatních místností | 1,00 | 65 214 | 65 214 | 1,05 |
| 16. Vytápění | 5,20 | 339 114 | 339 114 | 5,47 |
| 17. Elektroinstalace | 4,30 | 280 421 | 280 421 | 4,53 |
| 18. Bleskosvod | 0,60 | 39 129 | 0 | 0,00 |
| 19. Rozvod vody | 3,20 | 208 685 | 208 685 | 3,37 |
| 20. Zdroj teplé vody | 1,90 | 123 907 | 123 907 | 2,00 |
| 21. Instalace plynu | 0,50 | 32 607 | 0 | 0,00 |
| 22. Kanalizace | 3,10 | 202 164 | 202 164 | 3,26 |
| 23. Vybavení kuchyně | 0,50 | 32 607 | 32 607 | 0,53 |
| 24. Vnitřní vybavení | 4,10 | 267 378 | 267 378 | 4,32 |
| 25. Záchod | 0,30 | 19 564 | 19 564 | 0,32 |
| 26. Ostatní | 3,40 | 221 728 | 0 | 0,00 |
| Upravená reprodukční cena | | | 6 195 345 Kč | |
| Množství | | | 1 185,71 $m^3$ | |
| Základní upravená jedn. cena | (JC) | | 5 225 Kč/$m^3$ | |

| **Ocenění** | | |
|---|---|---|
| Zastavěná plocha (ZP) | [$m^2$] | 188 |
| Užitná plocha (UP) | [$m^2$] | 155 |
| Obestavěný prostor (OP) | [$m^3$] | 1 185,71 |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | [Kč/$m^3$] | 5 225 |
| Rozestavěnost | % | 100,00 |
| Upravená cena (RC) | [Kč/$m^3$] | 5 225 |
| Reprodukční hodnota (RC * OP) | [Kč] | 6 195 345 |
| Stáří | roků | 173 |
| Opotřebení | % | 70,00 |
| **Věcná hodnota (VH)** | **[Kč]** | **1 858 604** |

## Výpočet porovnávací hodnoty

## Rodinný dům č.p. 37 vč. pozemků

**Oceňovaná nemovitá věc**

| | |
|---|---|
| **Užitná plocha:** | 154,64 $m^2$ |
| **Obestavěný prostor:** | 1 247,49 $m^3$ |
| **Zastavěná plocha:** | 205,38 $m^2$ |
| **Plocha pozemku:** | 1 570,00 $m^2$ |

**Srovnatelné nemovité věci:**

**Název:** **RD Padolí**

**Lokalita:** Padolí, Hronov - Zbečník

**Popis:** Rodinný dům o dispozici 5+1, v klidné části Hronova. Cihlový dům je v udržovaném stavu, má nové rozvody elektřiny a plastová okna. V přízemí se nachází chodba, kuchyň, jídelna, obývací pokoj, koupelna a WC. V podkroví se nachází 3 pokoje.V domě jsou nainstalována akumulační kamna, v současné době je vytápěn krbovými kamny. Dům je částečně podsklepen a je napojen na veřejný vody, elektřiny a plynu. Na zahradě je zastřešená pergola s grilem a udírnou.
Užitná plocha převzata z inzerce.

**Pozemek:** 254,00 $m^2$
**Užitná plocha:** 128,00 $m^2$
**Zastavěná plocha:** 93,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 03/2023 | 0,80 |
| K2 Velikosti objektu - menší snáze prodejný | 0,97 |
| 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 | 0,80 |
| K6 Vliv pozemku - malý pozemek | 1,20 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný objekt vyžaduje celkovou rekonstrukci | 0,90 |

Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha [$m^2$] | Jedn. cena Kč/$m^2$ | Celkový koef. $K_C$ | Upravená j. cena [Kč/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 2 700 000 | 128,00 | 21 094 | 0,54 | **11 391** |

**Název:** **RD Zbečník**

**Lokalita:** Hronov - Zbečník, okres Náchod

**Popis:** Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a využitým podkrovím. Dispozice: přízemí: vstupní chodba, technická místnost, 2

pokoje, koupelna a WC, podkroví: 2 pokoje a kuchyně. Dům je určen k celkové rekonstrukci.
Užitná plocha převzata z inzerce.

**Pozemek:** 1 655,00 $m^2$
**Užitná plocha:** 165,00 $m^2$
**Zastavěná plocha:** 108,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 03/2023 | 0,80 |
| K2 Velikosti objektu - samostatně stojící | 0,90 |
| K3 Poloha - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností | 0,90 |
| K4 Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení; bez příslušenství | 1,05 |
| K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav | 0,80 |
| K6 Vliv pozemku - srovnatelný | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný objekt vyžaduje celkovou rekonstrukci | 0,95 |

Zdroj: www.sreality.cz

| **Cena** [Kč] | **Užitná plocha** [$m^2$] | **Jedn. cena** Kč/$m^2$ | **Celkový koef.** $K_C$ | **Upravená j. cena** [Kč/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 2 200 000 | 165,00 | 13 333 | 0,52 | **6 933** |

**Název:** **RD Radvanice**

**Lokalita:** Radvanice, okres Trutnov
**Popis:** Samostatně stojící dům. Dispozice: chodba, komora, místnost s klenutým stropem, kuchyně, kde se nachází kamna na tuhá paliva a ložnice. V podkroví se nachází pokoj, který je vybavený kachlovými kamny. Dům je podsklepený. V obytné kuchyni byla v roce 1998 provedena rekonstrukce podlahy, a to včetně její izolace, tepelné izolace a položení dlažby. Současně v této části přízemí byla provedena izolace obvodových zdí proti vlhkosti chemickou injektáží prostředkem. V jedné z přízemních místností je k dispozici nová dlažba pro tuto nerekonstruovanou část místností a obklady pro zřízení koupelny a WC. Na pozemku se nachází suchý záchod a kůlna.
Užitná plocha převzata z inzerce.

**Pozemek:** 786,00 $m^2$
**Užitná plocha:** 90,00 $m^2$
**Zastavěná plocha:** 126,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 03/2023 | 0,80 |
| K2 Velikosti objektu - menší snáze prodejný | 0,80 |
| K3 Poloha - srovnatelná | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - nižší standard vybavení | 1,10 |
| K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav | 0,80 |
| K6 Vliv pozemku - menší pozemek | 1,10 |

Zdroj: www.sreality.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný objekt vyžaduje celkovou rekonstrukci 0,90

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m²] | Jedn. cena Kč/m² | Celkový koef. $K_C$ | Upravená j. cena [Kč/m²] |
|---|---|---|---|---|
| 1 990 000 | 90,00 | 22 111 | 0,56 | **12 382** |

**Název:** **RD Police n. M.**

**Lokalita:** Na Struze, Police nad Metují

**Popis:** Rodinný dům nedaleko centra obce Police nad Metují. Nabízený objekt je dlouhodobě nevyužíván, je určen ke kompletní rekonstrukci. Na pozemku jsou veškeré sítě (veřejná voda a kanalizace, elektřina je připojena).
Užitná plocha převzata z inzerce.

**Pozemek:** 317,00 m²
**Užitná plocha:** 80,00 m²
**Zastavěná plocha:** 108,00 m²

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 03/2023 0,80
K2 Velikosti objektu - menší snáze prodejný 0,80
K3 Poloha - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností 0,90
K4 Provedení a vybavení - nižší standard vybavení; bez příslušenství 1,15
K5 Celkový stav - mírně lepší stavebně-technický stav 0,90
K6 Vliv pozemku - malý pozemek 1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m²] | Jedn. cena Kč/m² | Celkový koef. $K_C$ | Upravená j. cena [Kč/m²] |
|---|---|---|---|---|
| 1 290 000 | 80,00 | 16 125 | 0,72 | **11 610** |

**Název:** **RD Jívka**

**Lokalita:** Jívka, okres Trutnov

**Popis:** Zděný rodinný dům o dispozici 3+1. U domu kolna a bývalý chlév. K domu náleží garáž , která má propadlou střechu. Vytápění bylo centrální na tuhá paliva. V současné době je nefunkční. Voda obecní. K domu náleží i vlastní studna rovněž k rekonstrukci. Kanalizace je řešena septikem. Připojení na elektřinu zřízeno. Dům je v původním stavu a je nutná jeho celková rekonstrukce.
Užitná plocha dle metodiky BA = OČ (8,1 + 3,4 + 12,8 + 2,7 + 10,8 + 21,2 + 18,2+3,07 + 0,6 +3 ,5) m² + mimo OČ 20/2 + garáž 15,4 m² x 0,0 = 94 m2,

**Pozemek:** 283,00 m²
**Užitná plocha:** 94,00 m²
**Zastavěná plocha:** 152,00 m²

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 03/2023 | 0,80 |
| K2 Velikosti objektu - menší snáze prodejný | 0,90 |
| K3 Poloha - v lokalitě s nižší občanskou vybaveností | 1,10 |
| K4 Provedení a vybavení - mírně nižší standard vybavení | 1,05 |
| K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav | 0,80 |
| K6 Vliv pozemku - malý pozemek | 1,20 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný objekt vyžaduje celkovou rekonstrukci | 0,95 |

Zdroj: www.sreality.cz

| **Cena** [Kč] | **Užitná plocha** [m$^2$] | **Jedn. cena** Kč/m$^2$ | **Celkový koef.** $K_C$ | **Upravená j. cena** [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 1 490 000 | 94,00 | 15 851 | 0,76 | **12 047** |

| | |
|---|---|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 6 933 Kč/m$^2$ |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 10 873 Kč/m$^2$ |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 12 382 Kč/m$^2$ |

| | |
|---|---|
| **Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy** | |
| Průměrná jednotková cena | **10 873 Kč/m$^2$** |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 154,64 m$^2$ |
| **Výsledná porovnávací hodnota** | **1 681 401 Kč** |

## 4.3. Výsledky analýzy dat

| | |
|---|---|
| Porovnávací hodnota | 1 681 401 Kč |
| Věcná hodnota | 3 428 604 Kč |
| z toho hodnota pozemku | 1 570 000 Kč |

### Silné stránky

+ umístění v centru klidné obce
+ větší pozemek

### Slabé stránky

- zhoršený stavebně-technický stav
- v lokalitě s nižší občanskou vybaveností

**Tržní hodnota**

**1 600 000 Kč**

slovy: Jedenmilionšestsettisíc Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci se základní občanskou vybaveností a s průměrnou dostupností věších sídel. Dům je ve velmi špatném stavebně-technickém stavu, použité konstrukce a vybavení jsou podstandardní, u domu je větší pozemek. Stavba příslušenství nemá zásadní vliv na celkovou hodnotu nemovitosti a to platí i pro skutečnost, že není evidována v KN. Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut. Současná nabídka nemovitostí k bydlení v nejbližším okolí výrazně převyšuje poptávku. Při stanovení obvyklé ceny vycházím z hodnoty zjištěné porovnávacím způsobem.
Výše stávajících zástav 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 1 600 000,- Kč .

| | |
|---|---|
| **Tržní hodnota** | **1 600 000 Kč** |
| slovy: Jedenmilionšestsettisíc 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 ± 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. 11384/2023.

**Vypracoval:**
ZUOM a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
Ing. Michal Sirový, Ing. Libor Hemelík, Josef Vacík

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 kanceláří 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 011384/2023.

V Českých Budějovicích 2.4.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.4.

## PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
## č: 011384/2023

| | počet stran A4 v příloze: |
|---|---|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 272 ze dne 20.2.2023. | 6 |
| Mapa oblasti. | 1 |
| Mapa lokality a části obce | 1 |
| Snímek katastrální mapy ze dne 22.3.2023 | 1 |
| Fotodokumentace ze dne 20.3.2023 | 2 |

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

**prokazující stav evidovaný k datu** *20.02.2023 18:35:02*

Okres: **CZ0523 Náchod** Obec: **574465 Stárkov**

Kat.území: **754838 Stárkov** List vlastnictví: **272**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

*Vlastnické právo*

**SJM Hošek Miroslav a Hošek Petra, č.p. 37, 54936 Stárkov** [redacted]

*SJM = společné jmění manželů*

B *Nemovitosti*

*Pozemky*

| *Parcela* | *Výměra[m2]* | *Druh pozemku* | *Způsob využití* | *Způsob ochrany* |
|---|---|---|---|---|
| **St. 92** | **239** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | **chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně** |
| *Součástí je stavba:* **Stárkov, č.p. 37, rod.dům** | | | | |
| *Stavba stojí na pozemku p.č.:* **St. 92** | | | | |
| **117** | **1331** | **zahrada** | | **chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, 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*

- **Zástavní právo smluvní**
  **k zajištění pohledávek ze smlouvy o úvěru č. 0332833199 v celkové výši 551.499,- Kč včetně příslušenství**
  *Oprávnění pro*
  **Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782**
  *Povinnost k*
  **Parcela: St. 92, Parcela: 117**
  *Listina* **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.12.2008.**
  **V-7057/2008-605**
  *Pořadí k* **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**
  **k zajištění veškerých budoucích pohledávek až do celkové výše 551.499,- Kč včetně příslušenství, které vzniknou od uzavření této Zástavní smlouvy do 31.1.2034**
  *Oprávnění pro*
  **Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782**
  *Povinnost k*
  **Parcela: St. 92, Parcela: 117**
  *Listina* **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.12.2008.**
  **V-7057/2008-605**

*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** *20.02.2023 18:35:02*

Okres: **CZ0523 Náchod** Obec: **574465 Stárkov**

Kat.území: **754838 Stárkov** List vlastnictví: **272**

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

*Typ vztahu*

*Pořadí k* **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

- **Zahájení exekuce**
  **pověřený soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov**
  *Povinnost k*
  **Hošek Petra, č.p. 37, 54936 Stárkov, RČ/IČO:**
  [redacted]

  *Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov 203 EX-03133/2020 -7 ze dne 24.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2020 13:53:04. Zápis proveden dne 26.02.2020; uloženo na prac. Náchod Z-764/2020-605**

  *Související zápisy*
  **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  **k povinné P. H.**
  *Povinnost k*
  **Parcela: St. 92, Parcela: 117**

  *Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 203 EX-03133/2020 -15 ze dne 24.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2020 13:53:04. Zápis proveden dne 26.02.2020; uloženo na prac. Náchod Z-765/2020-605**

- **Zahájení exekuce**
  **pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00**
  *Povinnost k*
  **Hošek Petra, č.p. 37, 54936 Stárkov, RČ/IČO:**
  [redacted]

  *Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 097 EX-343/2020 -11 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 30.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2020 16:11:59. Zápis proveden dne 01.04.2020; uloženo na prac. Brno-město Z-3229/2020-702**

  *Související zápisy*
  **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  **k povinné P. H.**
  *Povinnost k*
  **Parcela: St. 92, Parcela: 117**

  *Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město 097 EX-343/2020 -20 ze dne 01.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.09.2020 16:22:35. Zápis proveden dne 03.09.2020; uloženo na prac. Náchod Z-3991/2020-605**

- **Zahájení exekuce**
  **pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Micka, Pivovarská 257, 337 01 Rokycany**
  *Povinnost k*
  **Hošek Petra, č.p. 37, 54936 Stárkov, RČ/IČO:**
  [redacted]

*Typ vztahu*

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Rokycany 168 EX-1422/2020 -16 ze dne 02.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2020 19:09:43. Zápis proveden dne 05.10.2020; uloženo na prac. Rokycany**
**Z-3145/2020-408**

*Související zápisy*
**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
**k povinné P. H.**
*Povinnost k*
**Parcela: St. 92, Parcela: 117**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Rokycany 168 EX-1422/2020 -15 ze dne 02.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2020 19:09:39. Zápis proveden dne 06.10.2020; uloženo na prac. Náchod**
**Z-4740/2020-605**

- **Zahájení exekuce**
**pověřený soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov**
*Povinnost k*
**Hošek Petra, č.p. 37, 54936 Stárkov, RČ/IČO:**
[redacted]

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov 203 EX-36953/2020 -10 ze dne 15.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2020 12:14:38. Zápis proveden dne 31.12.2020; uloženo na prac. Náchod**
**Z-6114/2020-605**

*Související zápisy*
**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
**k povinné P. H.**
*Povinnost k*
**Parcela: St. 92, Parcela: 117**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 203 EX-36953/2020 -18 ze dne 16.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2020 07:27:13. Zápis proveden dne 31.12.2020; uloženo na prac. Náchod**
**Z-5992/2020-605**

*Související zápisy*
**Dražební vyhláška**

*Listina* **Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Přerov 203 EX-36953/2020 -95 ze dne 28.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2022 08:13:27. Zápis proveden dne 01.02.2022; uloženo na prac. Náchod**
**Z-447/2022-605**

*Listina* **Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Přerov 203 Ex 36953/20-120 odročení dražebního jednání na neurčito ze dne 06.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2022 14:57:16. Zápis proveden dne 11.04.2022; uloženo na prac. Náchod**
**Z-1533/2022-605**

*Související zápisy*
**Spojení exekucí ke společnému řízení**
**č. j. 203 Ex 04271/21-10 spojeno do 203 Ex 36953/20**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov 203**

*Typ vztahu*

**EX-04271/2021 -10 ze dne 04.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2021 08:54:16. Zápis proveden dne 08.03.2021; uloženo na prac. Náchod**
**Z-980/2021-605**

- **Zahájení exekuce**
  **pověřený soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov**
  *Povinnost k*
  **Hošek Petra, č.p. 37, 54936 Stárkov, RČ/IČO:**
  [redacted]
  *Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov 203 EX-04271/2021 -10 ze dne 04.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2021 08:54:16. Zápis proveden dne 08.03.2021; uloženo na prac. Náchod**
  **Z-980/2021-605**

*Související zápisy*
**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
**k povinné P. H.**
*Povinnost k*
**Parcela: St. 92, Parcela: 117**
*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 203 EX-04271/2021 -18 ze dne 05.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2021 08:54:16. Zápis proveden dne 09.03.2021; uloženo na prac. Náchod**
**Z-981/2021-605**

*Související zápisy*
**Spojení exekucí ke společnému řízení**
**č. j. 203 Ex 04271/21-10 spojeno do 203 Ex 36953/20**
*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov 203 EX-04271/2021 -10 ze dne 04.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2021 08:54:16. Zápis proveden dne 08.03.2021; uloženo na prac. Náchod**
**Z-980/2021-605**

- **Zahájení exekuce**
  **- pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Tunkl, Palackého náměstí 28, 30100 Plzeň**
  *Povinnost k*
  **Hošek Petra, č.p. 37, 54936 Stárkov, RČ/IČO:**
  [redacted]
  *Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-10022/2021 -024 ze dne 01.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2021 14:29:10. Zápis proveden dne 06.10.2021; uloženo na prac. Plzeň-město**
  **Z-5838/2021-405**
  *Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-10022/2021 -082 ze dne 28.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.12.2021 14:23:17. Zápis proveden dne 29.12.2021; uloženo na prac. Plzeň-město**
  **Z-7869/2021-405**

*Související zápisy*
**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
**k povinné P. H.**
*Povinnost k*
**Parcela: St. 92, Parcela: 117**
*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň - město 094**

*Typ vztahu*

**EX-10022/2021 -029 ze dne 04.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2021 14:29:44. Zápis proveden dne 06.10.2021; uloženo na prac. Náchod**
**Z-3517/2021-605**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Plzeň-město 094 EX-10022/2021 -029. Právní moc ke dni 22.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2022 09:19:08. Zápis proveden dne 06.01.2022; uloženo na prac. Náchod**
**Z-46/2022-605**

*Související zápisy*
**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
**k povinné P. H.**
*Povinnost k*
**Parcela: St. 92, Parcela: 117**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město 094 EX-10022/2021 -087 ze dne 28.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.12.2021 14:21:28. Zápis proveden dne 31.12.2021; uloženo na prac. Náchod**
**Z-4680/2021-605**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Plzeň-město 094 EX-10022/2021 -087. Právní moc ke dni 10.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2022 14:22:40. Zápis proveden dne 17.03.2022; uloženo na prac. Náchod**
**Z-1144/2022-605**

*Související zápisy*
**Spojení exekucí ke společnému řízení**
**- spojená exekuční řízení sp.zn. 094 EX 10022/21 a 094 EX 15172/21 budou nadále vedena pod sp.zn. 094 EX 10022/21**

*Listina* **Usnesení soudního exekutora o spojení exekucí ke společnému řízení (§37 odst. 5 ex.ř.) 094 EX-10022/2021 -084 ze dne 28.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.12.2021 14:23:17. Zápis proveden dne 29.12.2021; uloženo na prac. Plzeň-město**
**Z-7869/2021-405**

- **Zahájení exekuce**
  **pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10**

*Povinnost k*
**Hošek Petra, č.p. 37, 54936 Stárkov, RČ/IČO:**
[redacted]

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 28785/21-15 k 18 EXE-1651/2021 13 ze dne 14.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2021 16:08:35. Zápis proveden dne 17.12.2021; uloženo na prac. Praha**
**Z-45231/2021-101**

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

*Povinnost k*
**Hošek Petra, č.p. 37, 54936 Stárkov, RČ/IČO:**
[redacted]

*Listina* **Usnesení insolvenčního soudu o úpadku č. j. KSPA 56 INS 5189/2022 - A -6 ze dne 06.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2022 11:21:18. Zápis proveden dne 07.04.2022; uloženo na prac. Náchod**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

**prokazující stav evidovaný k datu** *20.02.2023 18:35:02*

Okres: **CZ0523 Náchod** Obec: **574465 Stárkov**

Kat.území: **754838 Stárkov** List vlastnictví: **272**

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

*Typ vztahu*

**Z-1495/2022-605**

o **Změna výměr obnovou operátu**

*Povinnost k*

**Parcela: St. 92**

*Plomby a upozornění* - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

o **Smlouva kupní ze dne 22.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.01.2009.**

**V-7/2009-605**

*Pro:* **Hošek Miroslav a Hošek Petra, č.p. 37, 54936 Stárkov** [redacted]

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

| *Parcela* | *BPEJ* | *Výměra [m2]* |
|---|---|---|
| **117** | **74068** | **79** |
| | **74712** | **1252** |

*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: 20.02.2023 18:48:24*

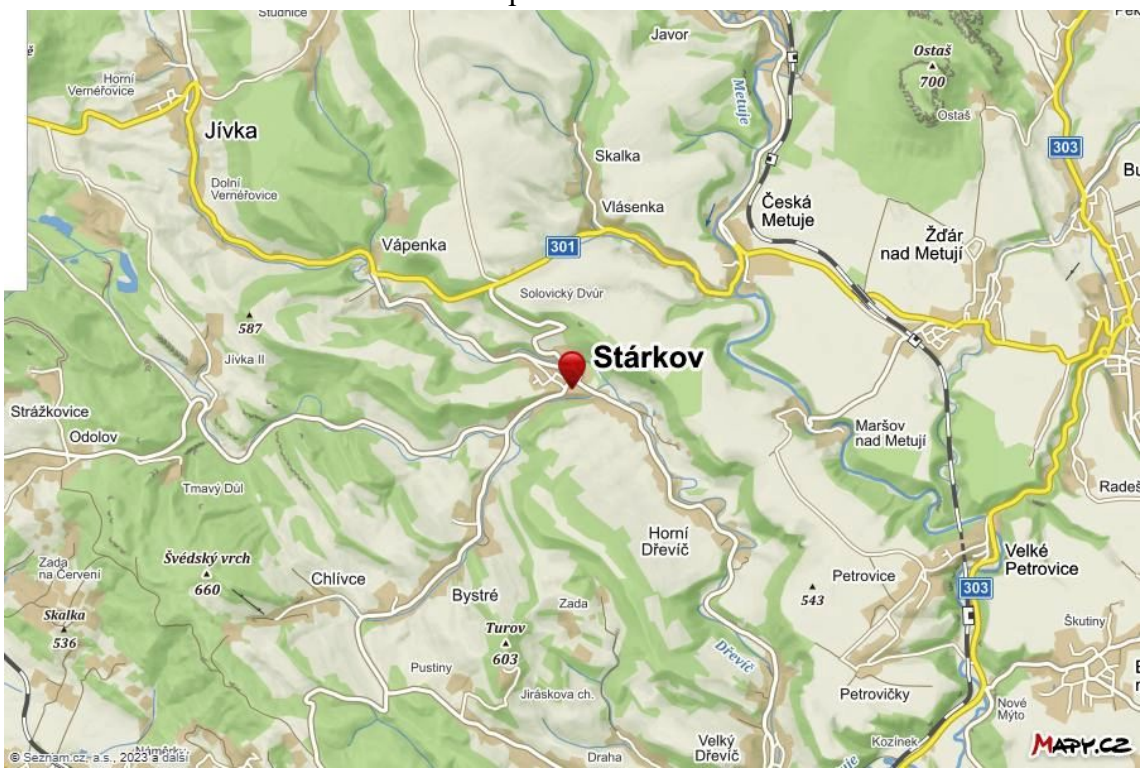
*Podpis, razítko:*

*Řízení PÚ: .....*

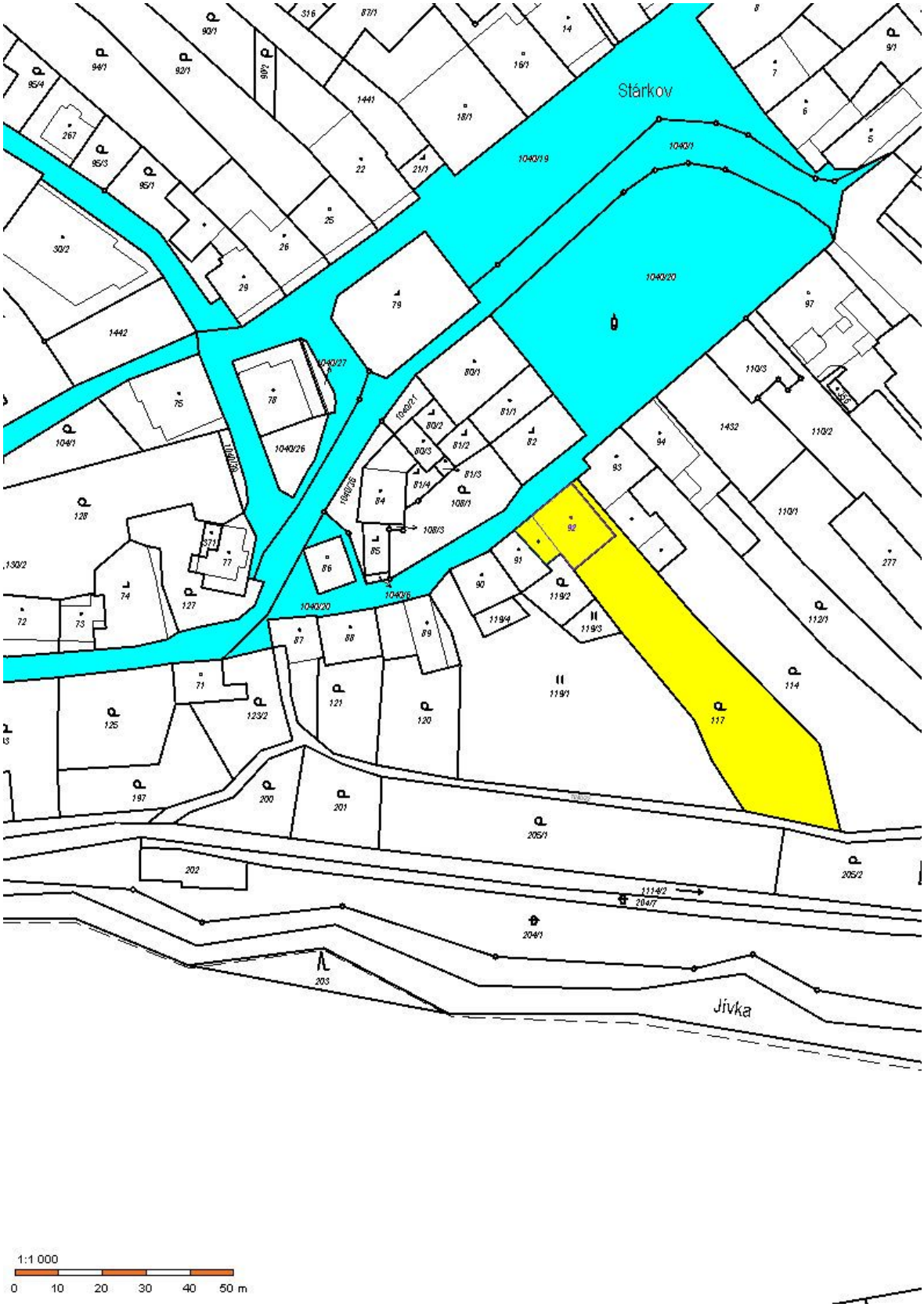
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz http://www.cuzk.cz/.

mapa oblasti

mapa části obce




mapa lokality




oceňované nemovitosti - žlutě, příjezd - modře