ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 040261/2024

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek p.č. 216/1 jehož součástí je rodinný dům č.p. 1 a pozemek p.č. 540/2 v k.ú. Starý Ples a obci Jaroměř

Znalec: Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany
telefon: +420 739 016 448
e-mail: posudky@seznam.cz

Zadavatel: JUDr. Tereza Vodičková
tř. 17. listopadu 237
53002 Pardubice

OBVYKLÁ CENA	**7 200 000 Kč**

Počet stran: 29 (15 stran příloh) **Počet vyhotovení:** 2

Podle stavu ke dni: 21.05.2024 **Vyhotoveno:** V Dolních Břežanech 23.05.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny jako podklad pro dražbu

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 08.05.2024 a 21.05.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 7.5.2024
- kopie katastrální mapy z internetu
- Posudek o tržní hodnotě č. 355/119/2021 ze dne 29.11.2021
- údaje z aplikace Cenové mapy – Octopus Pro
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Královéhradecký, okres Náchod, obec Jaroměř, k.ú. Starý Ples
Adresa nemovité věci:	Starý Ples 1, 551 01 Jaroměř

Vlastnické a evidenční údaje

Jozef Valo, Starý Ples 1, 55101 Jaroměř, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Z předložené dokumentace je zřejmé, že právní stav se od stavu skutečného neliší.
Informace o dispozici a výměrách jsou čerpány také z Odhadu tržní hodnoty č. 355/119/2021 ze dne 29.11.2021 a popisu ve znaleckém posudku č. 1273-126/2022.

Místopis

Město Jaroměř leží severně 15 km od Krajského města Hradec Králové, 3 km od sjezdu na dálnici D11. Nemovitá věc se nachází v odloučené části Starý Ples, 2 km od okraje města. V okolí není občanská vybavenost, 200 m je zastávka autobusu, kde jedou pouze tři spoje za den. Kompletní občanská vybavenost je ve 4 km vzdálené Jaroměři, nejbližší obchod, mateřská a základní škola je 2 km.

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

1959/1 Královéhradecký kraj

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům 2+1, 4+kk (započitatelná obytná plocha bytů 291 m^2, nebytové nevyužívané prostory dalších 340 m^2) je samostatně stojící, částečně podsklepený, dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví. Je nepravidelného půdorysu, zděný s valbovou střechou, krytina tašková. Dům je zřejmě napojený na obecní vodovod, odpad do žumpy a elektro, plyn v této části obce není. Vytápění je ústřední kotlem na tuhá paliva, ohřev TUV bojlery.

V suterénu jsou klenuté sklepní prostory, v přízemí bytová jednotka 4+1 a nebytové prostory (lokál se sociálním zázemím, garáž, dílna), ve 2.NP jsou pak nebytové prostory jako sál se zázemím a sušárna, v podkroví je bytová jednotka 2+kk. V domě je výtah, v současnosti se nepoužívá a je nutná rekonstrukce. Dům je původně z přelomu 19. a 20. století, v roce 2006 byla provedena částečně vnitřní rekonstrukce sociálního zázemí v přízemí a bytu v podkroví, převážná část objektu je v původním stavu s předpokladem větší rekonstrukce. Na pozemku je dále zděná menší vedlejší přízemní stavba, ve které je výčep, malá kuchyňka a sociální zázemí, i zde se předpokládá celková rekonstrukce. Pozemek p.č. 2182, který je uprostřed oceňovaného pozemku p.č. 540/2, a na kterém se nachází mobilní zastřešení, je v majetku jiného vlastníka a není předmětem ocenění.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Zástavní právo ve prospěch IT credit s.r.o.

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek s rodinným domem
   1.1. Oceňované pozemky
   1.2. Rodinný dům
2. Pozemek zahrady

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům s pozemky

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 216/1 jehož součástí je rodinný dům č.p. 1 a pozemek p.č. 540/2 v k.ú. Starý Ples a obci Jaroměř
Adresa předmětu ocenění:	Starý Ples 1 551 01 Jaroměř
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Náchod
Obec:	Jaroměř
Katastrální území:	Starý Ples
Počet obyvatel:	12 628

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 893,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **1 299,00 Kč/m^2**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00

4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}071}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}000}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0{,}950}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1{,}017}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **0,950**

1. Pozemek s rodinným domem

1.1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 1,000**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,950**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 1,000 * 0,950 = **0,950**

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 299,-	0,950		1 234,05

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 261/1	1 248	1 234,05	1 540 094,40
Stavební pozemek - celkem			1 248		**1 540 094,40**

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ B
Svislá nosná konstrukce: zděná
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.PP	84,01	2,80 m
1.NP	336,62	3,45 m
2.NP	267,96	3,35 m
Podkroví	211,52	3,76 m
	900,11 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
PP	1.PP	(84,01)*(2,80) =	235,23
NP	1.NP	(336,62)*(3,45) =	1 161,34
NP	2.NP	(267,96)*(3,35) =	897,67
Z	Podkroví	(211,52)*(3,76) =	795,32
Obestavěný prostor - celkem:			**3 089,56 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné bez izolace	P	100
2. Zdivo	zděné, smíšené	P	100
3. Stropy	dřevěné trámové, klenbové	S	100
4. Střecha	střecha valbová	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	břízolitové stříkané	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	kamenné	S	100
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
13. Okna	zdvojená	S	100
14. Podlahy obytných místností	parkety, PVC, keramická dlažba	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100

22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák s plotýnkami	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	rozvod antén	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Zdivo	P	22,30	100	0,46	10,26
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,60	100	1,00	3,60
Součet upravených objemových podílů					83,23
Koeficient vybavení K_4:					**0,8323**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	1 975,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8323
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**5 572,79**
Plná cena: 3 089,56 m^3 * 5 572,79 Kč/m^3	=	**17 217 469,07 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 122 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 68 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 190 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 122 / 190 = 64,2 %

Koeficient opotřebení: (1- 64,2 % / 100)	*	0,358
Nákladová cena stavby CS_N	=	**6 163 853,93 Kč**
Koeficient pp	*	0,950
Cena stavby CS	=	**5 855 661,23 Kč**
Rodinný dům - zjištěná cena	=	**5 855 661,23 Kč**
Pozemek s rodinným domem - rekapitulace		
1.1. Pozemky:		**1 540 094,40 Kč**
Pozemek s rodinným domem - zjištěná cena celkem	=	**7 395 755,63 Kč**

2. Pozemek zahrady

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,950**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 1,000 * 0,950 = **0,950**

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 299,-	0,950		1 234,05

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	540/2	980	1 234,05	1 209 369,-
Stavební pozemek - celkem			980		**1 209 369,-**

Pozemek zahrady - zjištěná cena celkem = **1 209 369,- Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům s pozemky

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	291,00 m^2
Plocha pozemku:	2 228,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: Jaroměř - Cihelny, ul. Na Cihelnách
Popis: Samostatný rodinný dům, starší. Vklad do KN: V-4128/2023-605 dne 2.8.2023
Pozemek: 701,00 m^2
Užitná plocha: 329,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - podobná	1,00
K3 Poloha - lepší	0,85
K4 Provedení a vybavení - uvažuji podobné	1,00
K5 Celkový stav - uvažuji podobný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nemá vedlejší prostory	1,10

Zdroj: Octopuspro

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K$_C$**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
8 300 000	329,00	25 228	1,03	**25 985**

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: Velký Třebešov
Popis: Samostatný rodinný dům z roku 1985. Vklad do KN: V-3813/2023-605 dne 17.7.2023
Pozemek: 912,00 m^2
Užitná plocha: 169,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - memší	0,85
K3 Poloha - podobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - uvažuji podobné	1,00
K5 Celkový stav - uvažuji podobný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	1,07
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nemá vedlejší prostory	1,10

Zdroj: Octopuspro

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K$_C$**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 800 000	169,00	22 485	1,00	**22 485**

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: Jasenná
Popis: Dvougenerační rodinný dům, který prošel rozsáhlou rekonstrukcí, disponuje dvěma samostatnými bytovými jednotkami o dispozici 3+kk. Obě jednotky jsou vybaveny odděleným měřením energií. V suterénu garáž, dílna, sklepy a technické zázemí. Zahradní domek s kuchyní, nový nadzemní bazén, kout s krbem, zateplený kotec pro psy a sklad na zahradní techniku. Dům byl kompletně zrekonstruován, zateplen a vybaven plastovými okny. V roce 2021 byly instalovány solární panely, vytápění tepelným čerpadlem, bojler. Objekt je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, studna.
Pozemek: 839,00 m^2
Užitná plocha: 300,00 m^2
Zastavěná plocha: 414,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - internet	0,95
K2 Velikosti objektu - podobná	1,00
K3 Poloha - podobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,85
K5 Celkový stav - po rekonstrukci	0,90
K6 Vliv pozemku - menší	1,07
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nemá vedlejší prostory	1,10

Zdroj: Sreality

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
9 800 000	300,00	32 667	0,86	**28 094**

Název: **Rodinný dům 6+kk**
Lokalita: Černožice, ul. Sehnoutkova
Popis: Rodinný dům 6+kk v klidné části obce Černožice. Celý pozemek kompletně oplocený. Dispozice domu v přízemí: chodba, pokoj, velký obývací pokoj s kuchyňským zázemí včetně jídelního prostoru. Ve 2.NP.: ložnice, 2 * pokoj s balkónem, šatna, a koupelna s vanou. Celý dům je podsklepený a nabízí tak dostatek úložného prostoru jako jsou, dílna, prádelna, garáž, sklepní prostory.
Pozemek: 1 084,00 m^2
Užitná plocha: 300,00 m^2
Zastavěná plocha: 192,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - internet	0,95
K2 Velikosti objektu - podobná	1,00
K3 Poloha - podobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - uvažuji lepší	0,90
K5 Celkový stav - po rekonstrukci	0,90
K6 Vliv pozemku - menší	1,07
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nemá vedlejší prostory	1,10

Zdroj: Sreality

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
7 350 000	300,00	24 500	0,91	**22 295**

Minimální jednotková porovnávací cena	22 295 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	24 715 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	28 094 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**24 715 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	291,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**7 192 065 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek s rodinným domem		7 395 756,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	1 540 094,40 Kč	
1.2. Rodinný dům	5 855 661,- Kč	
	= 7 395 756,- Kč	
2. Pozemek zahrady		1 209 369,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 8 605 125,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 8 605 130,- Kč

slovy: osm milionů šest set pět tisíc jedno sto třicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 8 605 130 Kč

slovy: osm milionů šest set pět tisíc jedno sto třicet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům s pozemky 7 192 065,- Kč

Porovnávací hodnota	**7 192 065 Kč**

Obvyklá cena	**7 200 000 Kč**

slovy: sedm milionů dvě stě tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Nemovitá věc se nachází v odloučené části Starý Ples, 2 km od okraje města. V okolí není občanská vybavenost, 200 m je zastávka autobusu, kde jedou pouze tři spoje za den. Kompletní občanská vybavenost je ve 4 km vzdálené Jaroměři, nejbližší obchod, mateřská a základní škola je 2 km.
Rodinný dům 2+1, 4+kk (započitatelná obytná plocha bytů 291 m^2, nebytové nevyužívané prostory dalších 340 m^2) je samostatně stojící, částečně podsklepený, dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví. Je nepravidelného půdorysu, zděný s valbovou střechou, krytina tašková. Dům je zřejmě napojený na obecní vodovod, odpad do žumpy a elektro, plyn v této části obce není. Vytápění je ústřední kotlem na tuhá paliva, ohřev TUV bojlery.
V suterénu jsou klenuté sklepní prostory, v přízemí bytová jednotka 4+1 a nebytové prostory (lokál se sociálním zázemím, garáž, dílna), ve 2.NP jsou pak nebytové prostory jako sál se zázemím a sušárna, v podkroví je bytová jednotka 2+kk. V domě je výtah, v současnosti se nepoužívá a je nutná rekonstrukce. Dům je původně z přelomu 19. a 20. století, v roce 2006 byla provedena částečně vnitřní rekonstrukce sociálního zázemí v přízemí a bytu v podkroví, převážná část objektu je v původním stavu s předpokladem větší rekonstrukce. Na pozemku je dále zděná menší vedlejší přízemní stavba, ve které je výčep, malá kuchyňka a sociální zázemí, i zde se předpokládá celková rekonstrukce. Pozemek p.č. 2182, který je uprostřed oceňovaného pozemku p.č. 540/2, a na kterém se nachází mobilní zastřešení, je v majetku jiného vlastníka a není předmětem ocenění.

Hodnota stanovená cenou zjištěnou neodpovídá hodnotě, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku. Na základě porovnání všech inzerovaných i zobchodovaných domů s oceňovanou nemovitostí, s ohledem na ceny internetu, a na základě zkušeností vlastní a spolupracujících znalců se situací na trhu s obdobnými typy nemovitostí odhaduji tržní hodnotu na 7,2 mil. Kč.

5. ZÁVĚR

Obvyklá cena	**7 200 000 Kč**

slovy: sedm milionů dvě stě tisíc Kč

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 1443-40/24.

Prohlášení znalce

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 6.12.2006, pod č.j. Spr. 4131/2005, pro základní obor: ekonomika pro odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 040261/2024.

V Dolních Břežanech 23.05.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 040261/2024

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	6
Výpis z KN	7
Katastrální mapa	1
Mapa oblasti	1

1.PP

1.PP

1.PP

1.PP

Přístavba s výčepem

1.NP

1.NP

1.NP

1.NP

1.NP

1.NP

1.NP

1.NP

1.NP

1.NP

2.NP

2.NP

2.NP

2.NP

2.NP

2.NP

Podkroví

Podkroví

Podkroví

Podkroví

Podkroví

Podkroví

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *07.05.2024 17:15:02*

Okres: **CZ0523 Náchod** Obec: **574121 Jaroměř**

Kat.území: **755133 Starý Ples** List vlastnictví: **281**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Valo Jozef, Starý Ples 1, 55101 Jaroměř	**800629/7123**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 216/1	**1248**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**rozsáhlé chráněné území**
Součástí je stavba: **Starý Ples, č.p. 1, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 216/1**				
540/2	**980**	**zahrada**		**rozsáhlé chráněné území, 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**

č. úvěru 5500/647994-01/018/01-002/00/R
- k zajištění pohledávky označené jiným způsobem na splacení jistiny úvěru uzavřené ode dne uzavření těchto smluv do 20.6.2079 ve výši 4 050 000 Kč
- ostatní dluhy vzniklé v souvislosti s těmito smlouvami do výše 4 860 000 Kč

Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600
Praha 8, RČ/IČO: 26444437

Povinnost k

Parcela: St. 216/1, Parcela: 540/2

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 5500/647994-01/18/01-002/00/R ze dne 31.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2018 16:15:03. Zápis proveden dne 28.08.2018; uloženo na prac. Náchod**

V-4963/2018-605

Listina **Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 01.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2022 14:32:57. Zápis proveden dne 07.02.2022; uloženo na prac. Náchod**

V-117/2022-605

Pořadí k **06.08.2018 16:15**

Související zápisy

Podzástavní právo

k zajištění stávajících a budoucích pohledávek až do výše 60.000.000 Kč (z toho na jistině ve výši 30.000.000 Kč a příslušenství), které budou vznikat do 1.1.2033, vyplývající ze smlouvy o úvěru č. 273200091.

Oprávnění pro

NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Listina **Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem ze dne 13.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 01.03.2022; uloženo na prac. Náchod**

V-364/2022-605

Pořadí k **19.01.2022 08:00**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *07.05.2024 17:15:02*

Okres: **CZ0523 Náchod** Obec: **574121 Jaroměř**

Kat.území: **755133 Starý Ples** List vlastnictví: **281**

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

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 5500/647994-01/18/01-002/00/R ze dne 31.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2018 16:15:03. Zápis proveden dne 28.08.2018; uloženo na prac. Náchod**

V-4963/2018-605

Listina **Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 01.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2022 14:32:57. Zápis proveden dne 07.02.2022; uloženo na prac. Náchod**

V-117/2022-605

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 5500/647994-01/18/01-002/00/R ze dne 31.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2018 16:15:03. Zápis proveden dne 28.08.2018; uloženo na prac. Náchod**

V-4963/2018-605

Listina **Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 01.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2022 14:32:57. Zápis proveden dne 07.02.2022; uloženo na prac. Náchod**

V-117/2022-605

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina **Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru ze dne 11.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 02.03.2022; uloženo na prac. Náchod**

Z-655/2022-605

o **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 44 706,02 Kč**

Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26444437

Povinnost k

Parcela: St. 216/1, Parcela: 540/2

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Cheb 176 EX 00296/22-015 ze dne 07.07.2022. Právní moc ke dni 21.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2022 09:57:18. Zápis proveden dne 25.08.2022.**

V-4834/2022-605

Pořadí k **16.06.2022 00:00**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Valo Jozef, Starý Ples 1, 55101 Jaroměř, RČ/IČO:

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

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

strana 2

Typ vztahu

Povinnost k
800629/7123

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 11004/22-17 k 19 EXE 588/2022-9 ze dne 02.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2022 15:39:31. Zápis proveden dne 07.06.2022; uloženo na prac. Praha**
Z-23263/2022-101

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor:
  JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k
Valo Jozef, Starý Ples 1, 55101 Jaroměř, RČ/IČO: 800629/7123

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-00291/2022 -010 ze dne 29.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2022 08:35:34. Zápis proveden dne 04.07.2022; uloženo na prac. Cheb**
Z-5101/2022-402

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k
Parcela: St. 216/1, Parcela: 540/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb 176 EX 00291/22-016 ze dne 30.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2022 08:35:33. Zápis proveden dne 04.07.2022; uloženo na prac. Náchod**
Z-13074/2022-605

Související zápisy
Dražební vyhláška

Listina **Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Cheb 176 EX 00291/22-208 spojeno s řízeními 176 EX 00382/22; 176 EX 00418/22; 176 EX 00542/22 a 176 EX 00026/23 - odročení dražebního jednání na neurčito ze dne 12.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2023 12:35:41. Zápis proveden dne 15.06.2023; uloženo na prac. Náchod**
Z-2339/2023-605

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**
  návrh podán dne 22.06.2022

Oprávnění pro
IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26444437

Povinnost k
Parcela: St. 216/1, Parcela: 540/2

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorský úřad Cheb 176 EX 00305/22-015 ze dne 14.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2022 10:55:39. Zápis proveden dne 15.07.2022.**
Z-13187/2022-605

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad Chrudim, se sídlem Škroupova 150, 537 01 Chrudim

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *07.05.2024 17:15:02*

Okres: **CZ0523 Náchod** Obec: **574121 Jaroměř**

Kat.území: **755133 Starý Ples** List vlastnictví: **281**

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

Typ vztahu

Povinnost k

Valo Jozef, Starý Ples 1, 55101 Jaroměř, RČ/IČO: 800629/7123

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-1890/2022 -9 (19 EXE 815/2022-12) ze dne 29.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2022 15:00:43. Zápis proveden dne 01.08.2022; uloženo na prac. Chrudim**

Z-11750/2022-603

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 216/1, Parcela: 540/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chrudim 129 EX 1890/22-13 ze dne 29.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2022 15:01:04. Zápis proveden dne 01.08.2022; uloženo na prac. Náchod**

Z-13380/2022-605

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Chrudim 129 EX 1890/22-13. Právní moc ke dni 22.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2022 11:01:00. Zápis proveden dne 26.09.2022; uloženo na prac. Náchod**

Z-14072/2022-605

- **Exekuce na část majetku**

pověřený soudní exekutor JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Valo Jozef, Starý Ples 1, 55101 Jaroměř, RČ/IČO: 800629/7123

Parcela: St. 216/1, Parcela: 540/2

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX 00382/22-011 ze dne 24.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2022 14:17:54. Zápis proveden dne 19.09.2022.**

Z-13995/2022-605

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb 176 EX 00382/22-016 ze dne 12.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2022 14:15:36. Zápis proveden dne 19.09.2022; uloženo na prac. Náchod**

Z-13930/2022-605

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor:
JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Valo Jozef, Starý Ples 1, 55101 Jaroměř, RČ/IČO: 800629/7123

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-00418/2022 -009 ze dne 26.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2022 10:15:33. Zápis proveden dne 05.10.2022; uloženo na prac. Cheb**

Z-7058/2022-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: St. 216/1, Parcela: 540/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb 176 EX 00418/22-019 ze dne 03.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2022 10:35:32. Zápis proveden dne 05.10.2022; uloženo na prac. Náchod**
Z-14157/2022-605

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

Povinnost k
Valo Jozef, Starý Ples 1, 55101 Jaroměř, RČ/IČO: 800629/7123

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 29162/22-16 k 19 EXE-1141/2022 10 spojeno do řízení 204 EX 11004/22, ohledně další vymáhané povinnosti ze dne 05.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2022 16:27:34. Zápis proveden dne 10.10.2022; uloženo na prac. Praha**
Z-41026/2022-101

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

Povinnost k
Valo Jozef, Starý Ples 1, 55101 Jaroměř, RČ/IČO: 800629/7123

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 43162/22-15 k 19 EXE 1418/2022-9 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 11004/22 ze dne 08.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2022 16:37:39. Zápis proveden dne 16.12.2022; uloženo na prac. Praha**
Z-50547/2022-101

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor:
  JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k
Valo Jozef, Starý Ples 1, 55101 Jaroměř, RČ/IČO: 800629/7123

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-00542/2022 -009 ze dne 15.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2023 11:15:32. Zápis proveden dne 05.01.2023; uloženo na prac. Cheb**
Z-29/2023-402

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k
Parcela: St. 216/1, Parcela: 540/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb 176 EX 00542/22-023 ze dne 03.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2023 11:15:33. Zápis proveden dne 05.01.2023; uloženo na prac. Náchod**
Z-33/2023-605

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *07.05.2024 17:15:02*

Okres: **CZ0523 Náchod** Obec: **574121 Jaroměř**
Kat.území: **755133 Starý Ples** List vlastnictví: **281**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Havlová, Českomoravská 18/142, 190 00 Praha 9

  Povinnost k
  Valo Jozef, Starý Ples 1, 55101 Jaroměř, RČ/IČO: 800629/7123

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 183 EX 96/23-22 k 19 EXE-116/2023 -10 ze dne 01.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2023 20:00:12. Zápis proveden dne 03.02.2023; uloženo na prac. Praha**
  Z-4265/2023-101

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Parcela: St. 216/1, Parcela: 540/2

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 10 183 EX 96/23-49 ze dne 01.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2023 20:01:12. Zápis proveden dne 06.02.2023; uloženo na prac. Náchod**
  Z-405/2023-605

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 10 183 EX 96/23-63. Právní moc ke dni 07.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2023 20:00:09. Zápis proveden dne 13.03.2023; uloženo na prac. Náchod**
  Z-837/2023-605

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor:
  JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb
  Povinnost k
  Valo Jozef, Starý Ples 1, 55101 Jaroměř, RČ/IČO: 800629/7123

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-00026/2023 -009 ze dne 02.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2023 09:55:55. Zápis proveden dne 06.03.2023; uloženo na prac. Cheb**
  Z-1047/2023-402

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Parcela: St. 216/1, Parcela: 540/2

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb 176 EX 00026/23-023 ze dne 01.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2023 09:55:56. Zápis proveden dne 06.03.2023; uloženo na prac. Náchod**
  Z-702/2023-605

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**
  Povinnost k
  Valo Jozef, Starý Ples 1, 55101 Jaroměř, RČ/IČO: 800629/7123

- **Dražební vyhláška v rámci další činnosti exekutora**
  Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *07.05.2024 17:15:02*

Okres: **CZ0523 Náchod** Obec: **574121 Jaroměř**

Kat.území: **755133 Starý Ples** List vlastnictví: **281**

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

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: St. 216/1, Parcela: 540/2

Listina **Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Praha 10 183 DD 5/24 ze dne 18.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2024 20:00:17. Zápis proveden dne 21.03.2024.**

Z-1372/2024-605

Listina **Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Praha 10 183 DD 5/24 odročení dražebního jednání na neurčito ze dne 04.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2024 20:00:31. Zápis proveden dne 09.04.2024.**

Z-1730/2024-605

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 27.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2018 08:34:24. Zápis proveden dne 06.09.2018.**

V-5190/2018-605

Pro: **Valo Jozef, Starý Ples 1, 55101 Jaroměř** *RČ/IČO:* **800629/7123**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
540/2	**32011**	**7**
	55111	**973**

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.

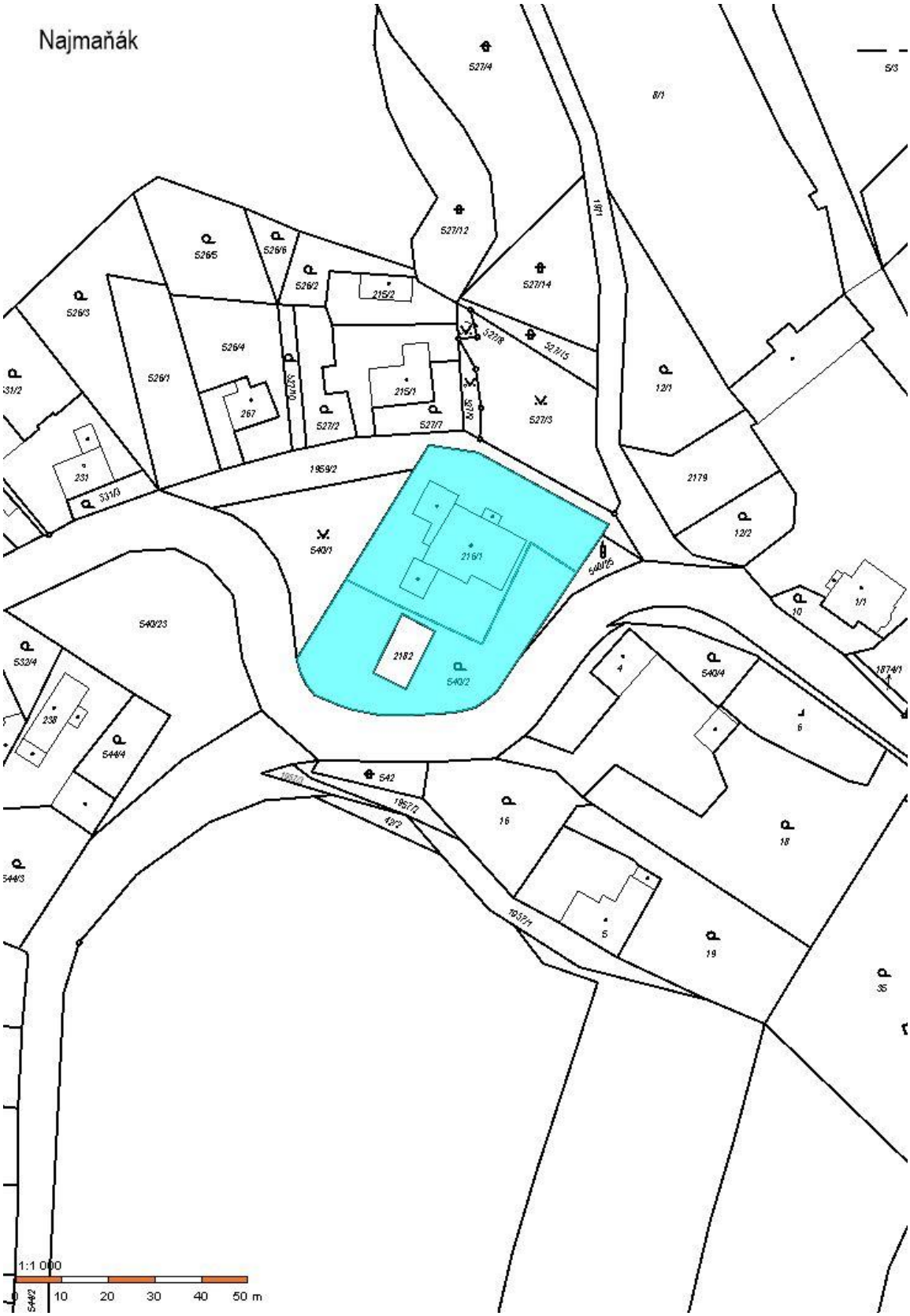
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

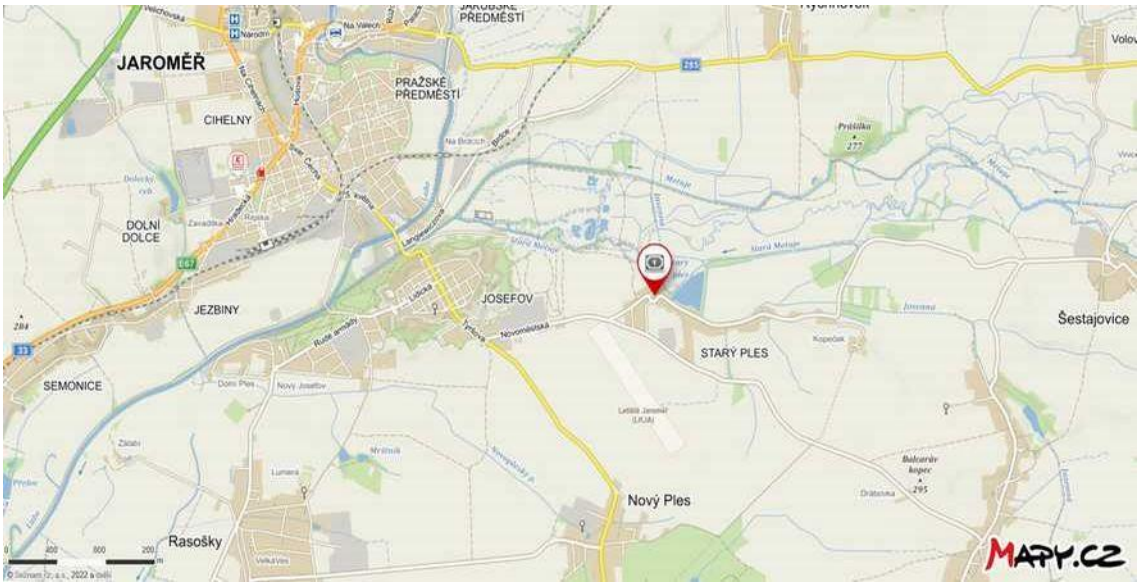
Vyhotoveno: 07.05.2024 17:16:27

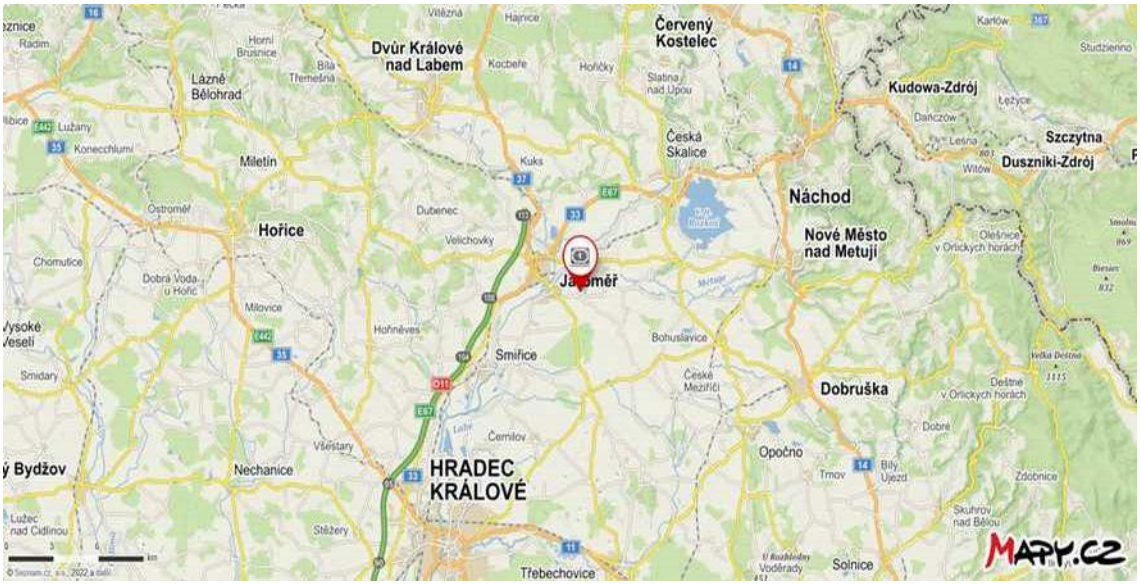
Podpis, razítko:

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://www.cuzk.cz/.


Najmaňák
527/4
8/1
5/3
527/12
527/14
526/5
526/6
526/2
215/2
526/3
526/4
526/1
267
527/8
527/15
12/1
215/1
527/2
527/7
527/3
231
531/3
1959/2
2179
12/2
540/1
216/1
540/25
1/1
10
540/23
532/4
238
544/4
216/2
540/2
4
540/4
6
542
1957/2
12/2
16
18
544/3
1957/1
5
19
35
544/2
1:1 000
0
10
20
30
40
50 m


JAROMĚŘ
CIHELNY
PRAŽSKÉ PŘEDMĚSTÍ
DOLNÍ DOLCE
JEZBINY
JOSEFOV
STARÝ PLES
Šestajovice
SEMONICE
Nový Ples
Rasošky
MAPY.CZ


Červený Kostelec
Dvůr Králové nad Labem
Lázně Bělohrad
Kudowa-Zdrój
Česká Skalice
Szczytna
Duszniki-Zdrój
Náchod
Miletín
Hořice
Nové Město nad Metují
Jaroměř
Smiřice
Dobruška
HRADEC KRÁLOVÉ
Nechanice
Opočno
Třebechovice
MAPY.CZ