

## **Znalecký posudek znaleckého ústavu č. 6590- 093/2016**

**O ceně v místě a čase obvyklé rozestavěného rodinného domu bez č.p./e.č. na pozemku p.č.st.249 s pozemky dle LV č. 335 v k.ú. Stěžírky, obci Stěžery, okr. Hradec Králové**



**Objednavatel znaleckého posudku:**

**Exekutorský úřad Praha- západ,**  
Soudní exekutor JUDr. Milan Makarius  
Plzeňská 298/276  
151 23 Praha 5

**Účel znaleckého posudku:**

stanovení ceny pro účely exekuce vedené  
JUDr. Milanem Makariem, soudním  
exekutorem, pod sp.zn. 156 EX 1695/14

**Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 8.6.2016 znalecký posudek vypracoval:**

**DOLMEN SERVIS, s.r.o., znalecký ústav**  
Anny Letenské 17  
120 00 Praha 2

Znalecký posudek obsahuje 13 strany textu, 11 listů příloh a předává se objednavateli ve čtyřech vyhotoveních, po jednom vyhotovení jako archivní zůstává znaleckému ústavu.

V Praze 21.8.2016

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze  
Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

Znaleckým úkolem je provést ocenění nemovitosti rodinného domu bez č.p./e.č. na pozemku p.č.st.249 s pozemky dle LV č. 335 v k.ú. Stěžířky, obci Stěžery, okr. Hradec Králové cenou v místě a čase obvyklou pro exekuční řízení.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: rodinný dům na pozemku p.č.st.249  
 Adresa předmětu ocenění: Stěžířky 11  
 503 21 Stěžery  
 Kraj: Královéhradecký  
 Okres: Hradec Králové  
 Obec: Stěžery  
 Katastrální území: Stěžířky  
 Počet obyvatel: 1 855

#### **Koeficienty obce**

| <b>Název koeficientu</b>                                                                                                     | <b>č.</b> | <b>P<sub>i</sub></b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|
| O1. Velikost obce - 1001 - 2000 obyvatel                                                                                     | III       | 0,70                 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce                                                                           | IV        | 0,60                 |
| O3. Poloha obce - V ostatních případech                                                                                      | VI        | 0,80                 |
| O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn | II        | 0,85                 |
| O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka                                                           | III       | 0,90                 |
| O6. Občanská vybavenost v obci - Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)                                  | III       | 0,95                 |

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.6.2016 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- kopie výpisu z KN katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Hradec Králové LV č. 335 pro k.ú.Stěžířky, obec Stěžery, okr.Hradec Králové
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Stěžířky
- skutečnosti a výměry zjištěné znalcem při prohlídce na místě samém dne 8.6.2016
- Usnesení Soudního exekutora JUDr. Milana Makaria č.j.156 EX 1695/14-63 ze dne 28.4.2016
- informace sdělené vlastníkem

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Viz přílohy

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Projektová dokumentace není k dispozici, ocenění je provedeno podle skutečně zjištěného stavu.

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze  
 Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Oceňovaná nemovitost je situována v centrální části osady Stěžírky. Přístup k nemovitosti je po zpevněné komunikaci, dům na p.č.st.249 je dlouhodobě ve stavu rozestavěnosti- „hrubé stavby“. Objekt vedený v KN pod č.p.11 je odstraněn a pozemek p.č.st.30 je „holý“ a tvoří zahradu s ostatními pozemky dle LV č. 335. Nemovitosti nejsou oploceny a jsou volně přístupné. V době ocenění je objekt rozestavěného RD v dobrém stavebně technickém stavu bez prováděnou stavební údržbou. Dokončené jsou základy, zdivo, krov, je položena střešní krytina, chybí příčky a ostatní dokončovací práce a konstrukce a prvky krátkodobé životnosti.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

1. Rodinný dům bez čp./eč. na p.č.st.249
2. Pozemky dle LV č. 335

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku                                                                                                                                                    | č. | P <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka                                                                                      | I  | -0,01          |
| 2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. 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           |

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

| Název znaku                                                                                                                   | č. | P <sub>i</sub> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                                   | I  | 1,01           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba                                             | I  | 0,03           |
| 3. Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)                                                          | IV | -0,02          |
| 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 | -0,02          |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti                                   | VI | 0,00           |
| 7. Osobní hromadná doprava - Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m                                                                | I  | -0,07          |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního 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                                                                               | II | 0,00           |

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze  
Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

## 1. rodinný dům bez čp./eč. na p.č.st.249

Objekt rodinného domu zděné konstrukce bez podsklepení s podkrovím je postavený jako samostatně stojící přízemní objekt z porobetonového zdiva. Zastřešení je provedeno dřevěným vázaným krovem sedlového typu s betonovou krytinou. Nemovitost lze napojit na elektrickou, kanalizační a vodovodní rozvodnou síť. Plynovodní přípojka je na hranici pozemku. Provedení dokončených konstrukcí objektu je standardní a stavebně technický stav je dobrý. Vnitřní dispozici bude tvořit jedna bytová jednotka o velikosti 4+1.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                            |                                                            |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: | typ A                                                      |
| 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:                  | s jedním nadzemním podlažím                                |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC       | 111                                                        |

### Výpočet jednotlivých ploch

| Název   | Plocha                      | [m <sup>2</sup> ] |
|---------|-----------------------------|-------------------|
| přízemí | $9,50 * 7,76 + 2,86 * 6,50$ | = 92,31           |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název   | Zastavěná plocha     | Konstr. výška |
|---------|----------------------|---------------|
| přízemí | 92,31 m <sup>2</sup> | 2,72 m        |

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

| Název         | Obestavěný prostor                     | [m <sup>3</sup> ]       |
|---------------|----------------------------------------|-------------------------|
| vrchní stavba | $(9,50 * 7,76 + 2,86 * 6,50) * (4,65)$ | = 429,24 m <sup>3</sup> |
| zastřešení    | $9,50 * 7,76 * 2,65/2$                 | = 97,68 m <sup>3</sup>  |

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

| Název                        | Typ | Obest. prostor        |
|------------------------------|-----|-----------------------|
| vrchní stavba                | NP  | 429,24 m <sup>3</sup> |
| zastřešení                   | Z   | 97,68 m <sup>3</sup>  |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | 526,92 m <sup>3</sup> |

## Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce                      | Provedení                             | Hodnocení standardu | Část [%] |
|---------------------------------|---------------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy                      | betonové pasy izolované               | S                   | 100      |
| 2. Zdivo                        | zděné tl. 45 cm                       | S                   | 100      |
| 3. Stropy                       | keramické MIAKO s betonovou mazaninou | S                   | 100      |
| 4. Střecha                      | krov dřevěný, vázaný                  | S                   | 100      |
| 5. Krytina                      | betonová taška                        | S                   | 100      |
| 6. Klempířské konstrukce        | chybí                                 | C                   | 100      |
| 7. Vnitřní omítky               | chybí                                 | C                   | 100      |
| 8. Fasádní omítky               | chybí                                 | C                   | 100      |
| 9. Vnější obklady               | chybí                                 | C                   | 100      |
| 10. Vnitřní obklady             | chybí                                 | C                   | 100      |
| 11. Schody                      | chybí                                 | C                   | 100      |
| 12. Dveře                       | chybí                                 | C                   | 100      |
| 13. Okna                        | chybí                                 | C                   | 100      |
| 14. Podlahy obytných místností  | chybí                                 | C                   | 100      |
| 15. Podlahy ostatních místností | chybí                                 | C                   | 100      |
| 16. Vytápění                    | chybí                                 | C                   | 100      |
| 17. Elektroinstalace            | chybí                                 | C                   | 100      |
| 18. Bleskosvod                  | chybí                                 | C                   | 100      |
| 19. Rozvod vody                 | chybí                                 | C                   | 100      |
| 20. Zdroj teplé vody            | chybí                                 | C                   | 100      |
| 21. Instalace plynu             | chybí                                 | C                   | 100      |
| 22. Kanalizace                  | chybí                                 | C                   | 100      |
| 23. Vybavení kuchyně            | chybí                                 | C                   | 100      |
| 24. Vnitřní vybavení            | chybí                                 | C                   | 100      |
| 25. Záchod                      | chybí                                 | C                   | 100      |
| 26. Ostatní                     | chybí                                 | C                   | 100      |

## 2. pozemky dle LV č. 335

Pozemky jsou oceněny podle skutečného stavu užívání a to jako zastavěná plocha a zahrada v celkové výměře 1163 m<sup>2</sup>.

## C. Ocenění porovnávací metodou

Srovnání bylo prováděno na základě průzkumu trhu a porovnáním se srovnatelné objekty rodinných domů a pozemků v okolí obce Stěžery a ty byly srovnávány s hodnocenou rozestavěnou nemovitostí v místě a čase. V úvahu byl brán fakt, že se jedná o udržovaný objekt na vlastní pozemku s venkovními úpravami na vlastních pozemcích v odpovídajícím stavebně technickém stavu, jak je popsáno v posudku a že v době ocenění jsou v dané oblasti nabízeny- obchodovány srovnatelné nemovitosti.

### **RD Stěžery**

K prodeji nabízíme rodinný dům ve fázi hrubé stavby v okrajové, ale klidné části obce na pozemku o výměře 3000 m<sup>2</sup>. Dům je z 1/3 podsklepený, patrový, se vstupem do prostorné garáže a s přípojkami elektřiny, vody, plynu. Na pozemku se dále nachází dvě hospodářské budovy a dvě studny s užitkovou vodou.

**Podlahová plocha** 260 m<sup>2</sup>

**Plocha pozemku** 3000 m<sup>2</sup>

**Cena** 3 500 000,- Kč



### **RD Hvozdnice**

k prodeji třípodlažní rodinný dům z roku 2006 v klidné části obce Hvozdnice, 6 km od Hradce Králové. Dům sendvičové konstrukce se zateplením, sedlová střecha s pálenou taškou. Dispozice: suterén - kotelna na tuhá paliva+plynový kotel, 2 sklepy, komora. 1 NP - obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice, 2 komory, koupelna s WC. Byt 60 m<sup>2</sup> se samostatným vchodem ze zahrady je pronajímán. Po dohodě s novým majitelem je možno pronajmát dále současným nájemcům. 2. NP - kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, ložnice, pokoj, šatna, koupelna, samostatné WC. 3. NP - byt stejné velikosti připravený k dobudování, jedna místnost již hotová. Dům má 3 balkony do ulice i na zahradu.

**Podlahová plocha** 360 m<sup>2</sup>

**Plocha pozemku** 1328 m<sup>2</sup>

**Cena** 4 500 000,- Kč



### RD Libišany

Prodej luxusní nemovitosti v obci Libišany vhodné k nadstandartnímu bydlení s dvougaráží na velkém pozemku 4.084 m<sup>2</sup>. Dům se nachází dál od silnice a je v ideálním stavu těsně před dokončením. Konstrukčně proveden z prvků Welox na betonových pasech s betonovým stropem a členitou valbovou střechou, krov dřevěný, krytina z pálených tašek a klempířské prvky značky Lindap. Podlahy anhydrit. Rozvody elektř. a vody jsou z větší části dokončeny. Je zde teplovzdušná vytápění a větrací jednotka s rekuperací tepla, slouží k vytápění a k čištění vzduchu místo větrání. Sádkartonové příčky jsou téměř kompletně dokončeny, v hale je architektonicky zdařilá stropní část. Okna plastová, dvojskla. Luxusní venkovské bydlení s velkým prostorem.

**Podlahová plocha** 327 m<sup>2</sup>  
**Plocha pozemku** 4084 m<sup>2</sup>

**Cena** 4 990 000,- Kč



### RD Lhota pod Libčany

Novostavba RD 5+kk s garáží na pozemku o výměře 984 m<sup>2</sup> ve Lhotě pod Libčany. Dispozice: 1. NP - zádveří, WC, obývací pokoj, kuchyň, pokoj, chodba, garáž. 2. NP - 3 pokoje, koupelna s WC, technická místnost. V ceně zateplení, podlahové topení, podlahy, sanitární zařízení, oplocení atd.

**Podlahová plocha** 205 m<sup>2</sup>  
**Plocha pozemku** 984 m<sup>2</sup>

**Cena** 4 590 000,- Kč



### RD Hradec Králové

Prodej hrubé stavby architektem navrženého stylového rodinného domu, který se nachází při okraji Hradce Králové, na rozhraní katastrálního území Blešno a Svinary, v atraktivní lokalitě s přímým přístupem k řece Orlici. V místě je výborná dopravní dostupnost (zastávka MHD linek č. 11 a 17 ve vzdálenosti 600 m, vlak i autobus, 7 minut autem do centra HK). Rodinný dům je nepodsklepený, o dvou nadzemních podlažích, se sedlovou střechou a disponuje řadou nadstandardních a atypických prvků jako je například: rozměrná terasa s výhledem na řeku, v plánu je též sauna, krb nebo variabilní dispozice dětských pokojů.

**Podlahová plocha** 142 m<sup>2</sup>  
**Plocha pozemku** 1329 m<sup>2</sup>

**Cena** 2 420 000,- Kč



Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze  
Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/96 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

**Seznam porovnávaných objektů:**

**rodinný dům bez č.p./e.č. na pozemku p.č.st.249 s pozemky dle LV č. 335 v k.ú. Stěžírky, obci Stěžery, okr. Hradec Králové**

| Název                |                   |               |          |              | Výchozí cena (VC)    | Užitná plocha (UP) (m <sup>2</sup> ) |
|----------------------|-------------------|---------------|----------|--------------|----------------------|--------------------------------------|
|                      |                   |               |          |              | Redukovaná cena (RC) | plocha pozemku (M) (m <sup>2</sup> ) |
| $K_{mista}$          | $K_{vybavenosti}$ | $K_{nabidky}$ | $K_{UP}$ | $K_{plochy}$ | Jednotková cena (JC) | Váha (V)                             |
| RD Stěžery           |                   |               |          |              | 3 500 000,00 Kč      | 260                                  |
|                      |                   |               |          |              | 2 975 000,00 Kč      | 3000                                 |
| 1,00                 | 1,00              | 1,00          | 1,41     | 0,39         | 10 274,99 Kč         | 1                                    |
| RD Hvozdnice         |                   |               |          |              | 4 500 000,00 Kč      | 360                                  |
|                      |                   |               |          |              | 4 050 000,00 Kč      | 1328                                 |
| 0,90                 | 0,60              | 0,90          | 1,95     | 0,88         | 7 724,77 Kč          | 1                                    |
| RD Libišany          |                   |               |          |              | 4 990 000,00 Kč      | 327                                  |
|                      |                   |               |          |              | 4 491 000,00 Kč      | 4084                                 |
| 0,90                 | 1,00              | 0,90          | 1,77     | 0,28         | 11 435,85 Kč         | 1                                    |
| RD Lhota pod Libčany |                   |               |          |              | 4 590 000,00 Kč      | 205                                  |
|                      |                   |               |          |              | 4 131 000,00 Kč      | 984                                  |
| 0,90                 | 0,70              | 0,85          | 1,11     | 1,18         | 12 368,08 Kč         | 1                                    |
| RD Hradec Králové    |                   |               |          |              | 2 420 000,00 Kč      | 142                                  |
|                      |                   |               |          |              | 1 936 000,00 Kč      | 1329                                 |
| 0,60                 | 1,00              | 0,60          | 0,77     | 0,88         | 4 035,11 Kč          | 1                                    |

kde  $JC = (RC / M) \times (K_{mista} \times K_{nabidky} \times K_{vybav.} \times (K_{plochy} + K_{UP}) / 2)$

**užitná podlahová plocha RD bez č.p./e.č. na p.č.st.249, Stěžírky**

**m<sup>2</sup>**

**184,62**

**celková výměra pozemků dle LV č. 335**

**m<sup>2</sup>**

**1163,00**

|                                                  |              |
|--------------------------------------------------|--------------|
| minimální jednotková cena                        | 4 035,11 Kč  |
| průměrná jednotková cena (suma(JC x V) / suma V) | 9 167,76 Kč  |
| maximální jednotková cena                        | 12 368,08 Kč |

**Stanovení porovnávací hodnoty rodinného domu bez č.p./e.č. na pozemku p.č.st.249 s pozemky dle LV č. 335 v k.ú. Stěžírky, obci Stěžery, okr. Hradec Králové**

|                            |   |                       |                                      |                        |
|----------------------------|---|-----------------------|--------------------------------------|------------------------|
| vypočtená cena             | = | $UP_{por} \times PJC$ | $184,62 \times 9167,76 \text{ Kč} =$ | 1 692 551,46 Kč        |
| <b>Porovnávací hodnota</b> |   |                       |                                      | <b>1 693 000,00 Kč</b> |

|                   |                                                                             |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| $K_{mista}$       | zohledněno umístění lokality, dopravní dostupnost, občan. vybavenost apod.  |
| $K_{vybavenosti}$ | zohledněna vybavenost objektu, vedlejší stavby, venkovní úpravy apod.       |
| $K_{nabidky}$     | zohledněn stavebně technický objektu, stáří                                 |
| $K_{UP}$          | poměr užitných ploch porovnávaných nemovitostí                              |
| $K_{plochy}$      | poměr ploch pozemků porovnávaných nemovitostí                               |
| $RC$              | redukovaná cena s předpokládaným snížením mezi nabídkovou a skutečnou cenou |

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze  
Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

## Rekapitulace:

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo ocenění, podle zvláštního předpisu, což vyplývá z ustanovení zák. č. 529/1990 Sb., o cenách ve znění zák. 135/1997 Sb. a č.151/1997 Sb. o oceňování majetku.

**Cena a hodnota** ve vztahu k určení obvyklé tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí:- pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené metody a přístupy.

**Cena zjištěná-** (administrativní, úřední) je cena zjištěná- vypočtená podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb.(oceňovací vyhláška). Základním předpisem je zákon o cenách č.526/1990 Sb., jenž stanoví, že cena je peněžní částka, sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (např. vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim).

**Porovnávací, srovnávací, též komparativní metoda-** je založena na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovité věci s cenami obdobných nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, které byly v nedávné době nabízeny či realizovány na trhu realit. Porovnávací hodnota se rovná cenně podobné nemovité věci dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu. Porovnání oceňovaných nemovitých věcí se tedy uskutečňuje na základě průzkumu trhu realit, přičemž je nutné brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich odlišnost poté vyjádřit v ceně.

**Obvyklá cena** (obecná, tržní)- Obvyklou cenou se podle zák. č. 151/1997 Sb., rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména majetkové vztahy, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

### Vztah administrativní a obvyklé ceny

Stanovení ceny dle legislativního předpisu a ceny založené na tržních principech je v některých aspektech shodné a v jiných diametrálně odlišné. Shodná je skutečnost, že se znalec zabývá stejnými objekty zkoumání. Odlišnost je však ve způsobu zkoumání oceňované nemovité věci. Při určení administrativní ceny je třeba, aby znalec aplikoval legislativní předpis pro účel, který je předem stanoven. Jiná situace ovšem nastává v případě stanovení obvyklé ceny objektu, kdy není znalec vázán žádným právním předpisem, má v podstatě volnou působnost v rámci definice obvyklé ceny. Vychází především ze svých zkušeností, znalostí a jedná na základě svého nejlepšího svědomí. Neměla by nastat situace, že hodnota indikovaná na tržních principech bude shodná s cenou administrativní, a to hlavně proto, že cenový předpis nezohledňuje všechny cenotvorné faktory a situace na trhu nemovitých věcí.

### Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- Občanská vybavenost obce Stěžery je na dobré úrovni
- Dopravní dostupnost obce Stěžery je zajištěna autobusovou dopravou

### Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- Objekt rodinného domu je rozestavěný ve fázi „hrubé stavby“

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze

Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech nižší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na nepatrně nižší úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu mírně podprůměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti ve výše uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za průměrně obchodovatelný.

*Výsledná obvyklá hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla zjištěna komparativní metodou, na základě databáze aktuální internetové nabídky realitních kanceláří a dražeb v daném regionu a po použití korekčních koeficientů.*

|                                                                                                                                      | Porovnávací hodnota   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>rodinného domu bez č.p./e.č. na pozemku p.č.st.249 s pozemky dle LV č. 335 v k.ú. Stěžířky, obci Stěžířy, okr. Hradec Králové</b> | <b>1 693 000,- Kč</b> |

**Tržní hodnota odpovídá substituci ceny v místě a čase obvyklé předmětné nemovitosti.** Je stanovena na základě srovnání obdobných srovnatelných objektů rodinných domů v místě a čase, tedy stanovení tzv. tržní hodnoty porovnávací, která odpovídá hodnotě skutečně dosažitelné trhem (nejobjektivnější metoda, ostatní hodnoty jsou počítány pouze pro orientaci) současně bylo přihlédnuto mj. i k následujícím skutečnostem ovlivňujícím obvyklou cenu:

- (1) lokalita, technický stav, vybavení a opotřebení staveb;
- (2) jedná se o samostatně stojící rodinný dům na vlastních pozemcích
- (3) v současném stavu je nemovitost co do vybavenosti na úrovni standardu odpovídající době ocenění.
- (4) objekt je v době ocenění nedokončený a dlouhodobě užívaný
- (5) v reálná hodnota v místě a čase byla porovnána i se srovnatelnými nemovitostmi, které byly nalezeny na portálu realitních kanceláří exekutorů a byly nebo budou v krátké době draženy
- (6) na pozemcích nevážne žádné věcné břemeno ani jiné závazky, kromě exekučního řízení, pro které je ocenění zpracováno na oceňovaných nemovitostech nevážnou.

### **D. Závěrečná zpráva**

Na základě Usnesení soudního exekutora JUDr. Milana Makaria č.j.156 EX 1695/14-63 ze dne 28. dubna 2016, jsem vypracoval znalecký posudek o stanovení hodnoty oceňovaných nemovitostí ke dni 8.června 2016.

Toto ocenění bylo zpracováno pro účel exekučního řízení.

Při zahrnutí zjištěných a předložených skutečností, při uvážení všech podkladů právní, ekonomické, provozní a všeobecné povahy, jsem došel k tomuto závěru:

**Cena v místě a čase obvyklé, nebo-li tržní hodnota oceňovaných nemovitostí rodinného domu bez č.p./e.č. na pozemku p.č.st.249 s pozemky dle LV č. 335 v k.ú. Stěžírky, obci Stěžery, okr. Hradec Králové ke dni ocenění (8. 6. 2016) byla stanovena na částku po zaokrouhlení:**

**1 693 000,- Kč**

*(slovy:jedenmilionšestsetdevadesáttřítisíc korun českých).*

## **D. Znalecká doložka**

Společnost Dolmen servis, s. r. o. je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsána podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

*Obecné předpoklady a omezující podmínky*

*Prohlašujeme, že tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:*

*za skutečnosti právního charakteru nepřebíráme žádnou odpovědnost; nebylo provedeno žádné šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti poskytnutých podkladů, včetně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku; předpokládáme, že vlastnické právo k majetku je převoditelné,*

*převzaté informace z jiných zdrojů, na nichž je založen znalecký posudek, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány, proto neposkytujeme žádné záruky ani nepřebíráme žádnou odpovědnost za přesnost těchto údajů,*

*nezodpovídáme za změny v tržních podmínkách a nepředpokládáme, že by nějaké významné změny nastaly; výrok uvedený v závěru tohoto znaleckého posudku je relevantní pouze k uvedenému datu posouzení,*

*tento znalecký posudek byl zpracován pouze za účelem uvedeným v zadání, pro jiné účely a potřeby je použitelný pouze po vyjádření zpracovatele,*

*hodnota nebo hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech zde uvedených a jsou platné pouze pro jmenovaný účel nebo účely,*

*předpokládáme, že mohou být získány nebo obnoveny všechny potřebné licence, osvědčení o údržbě, souhlasy, povolení, nebo jiná legislativní či administrativní oprávnění od příslušného úřadu státní správy, samosprávy, soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, z nichž vychází se v tomto znaleckém posudku.*

V Praze 21. 8. 2016

Ing. Pavel Dytrych

Ing. Pavel Hušek

Jednatel DOLMEN Servis, s.r.o.

zpracovatel posudku

Příloha – Výpis z KN

- Kopie katastrální mapy
- fotodokumentace

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze

Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.04.2016 13:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 156 EX 1695/14 pro JUDr. Milan Makarius

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570931 Stěžery

Kat.území: 755478 Stěžírky

List vlastnictví: 335

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

| A Vlastník, jiný oprávněný                    | Identifikátor | Podíl |
|-----------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                              |               |       |
| Součková Michaela, Stěžírky 79, 50312 Stěžery | 845809/3050   |       |

## B Nemovitosti

| Pozemky                                        | Parcela        | Výměra[m2] | Druh pozemku               | Způsob využití | Způsob ochrany        |
|------------------------------------------------|----------------|------------|----------------------------|----------------|-----------------------|
| St. 30                                         |                | 331        | zastavěná plocha a nádvoří |                |                       |
| Součástí je stavba: Stěžírky, č.p. 11, bydlení |                |            |                            |                |                       |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 30           |                |            |                            |                |                       |
| St. 249                                        |                | 73         | zastavěná plocha a nádvoří |                |                       |
| Na pozemku stojí stavba: rozestav.             |                |            |                            |                |                       |
| 40/1                                           |                | 307        | zahrada                    |                | zemědělský půdní fond |
| 41/6                                           |                | 449        | zahrada                    |                | zemědělský půdní fond |
| 335/3                                          |                | 3          | ostatní plocha             | jiná plocha    |                       |
| Stavby                                         |                |            |                            |                |                       |
| Typ stavby                                     |                |            |                            |                |                       |
| Část obce, č. budovy                           | Způsob využití |            | Na parcele                 | Způsob ochrany |                       |
| rozestav.                                      |                |            | St. 249                    |                |                       |

## B1 Jiná práva - Bez zápisu

## C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

### o Zástavní právo soudcovské

částka 37 737 Kč

Okresní správa sociálního

zabezpečení Hradec Králové, Slezská

839/16, Slezské Předměstí, 50200

Hradec Králové

Parcela: St. 30

Parcela: 335/3

Parcela: 40/1

Parcela: 41/6

Parcela: St. 249

Z-17181/2011-602

Z-17181/2011-602

Z-17181/2011-602

Z-17181/2011-602

Z-19240/2012-602

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva 18E-80/2011 -12 ze dne 26.05.2011. Právní moc ke dni 07.07.2011.

Z-12719/2011-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Zástavní právo soudcovské

částka 20 902 Kč

Okresní správa sociálního

zabezpečení Hradec Králové, Slezská

839/16, Slezské Předměstí, 50200

Hradec Králové

Parcela: St. 30

Parcela: 335/3

Parcela: 40/1

Parcela: 41/6

Parcela: St. 249

Z-18561/2011-602

Z-18561/2011-602

Z-18561/2011-602

Z-18561/2011-602

Z-19240/2012-602

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod. zřízením soud.zástavního práva 18 E-134/2011 -9 ze dne 07.09.2011. Právní moc ke dni 18.10.2011.

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

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

strana 1

Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze

Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.04.2016 13:15:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570931 Stěžery  
Kat.území: 755478 Stěžirky List vlastnictví: 335  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu  
Oprávnění pro

Povinnost k

Z-18561/2011-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo soudcovské  
částka 7 009 Kč

|                                                                                                               |                  |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Okresní správa sociálního zabezpečení Hradec Králové, Slezská 839/16, Slezské Předměstí, 50200 Hradec Králové | Parcela: St. 249 | Z-19240/2012-602 |
|                                                                                                               | Parcela: St. 30  | Z-21859/2011-602 |
|                                                                                                               | Parcela: 335/3   | Z-21859/2011-602 |
|                                                                                                               | Parcela: 40/1    | Z-21859/2011-602 |
|                                                                                                               | Parcela: 41/6    | Z-21859/2011-602 |

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 18E-164/2011 -8 ze dne 11.11.2011. Právní moc ke dni 21.12.2011.

Z-21859/2011-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
částka 94 380 Kč

|                                                                                               |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Teplá Petra Ing., Horova 1291/3, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové, RČ/IČO: 786228/3352 | Parcela: St. 249 | Z-19240/2012-602 |
|                                                                                               | Parcela: St. 30  | Z-2668/2012-602  |
|                                                                                               | Parcela: 335/3   | Z-2668/2012-602  |
|                                                                                               | Parcela: 40/1    | Z-2668/2012-602  |
|                                                                                               | Parcela: 41/6    | Z-2668/2012-602  |

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 103 Ex-63494/2011 -12 ze dne 23.01.2012. Právní moc ke dni 06.02.2012.

Z-2668/2012-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo soudcovské  
částka 29 393 Kč

|                                                                                                               |                  |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Okresní správa sociálního zabezpečení Hradec Králové, Slezská 839/16, Slezské Předměstí, 50200 Hradec Králové | Parcela: St. 249 | Z-19240/2012-602 |
|                                                                                                               | Parcela: St. 30  | Z-6730/2012-602  |
|                                                                                                               | Parcela: 335/3   | Z-6730/2012-602  |
|                                                                                                               | Parcela: 40/1    | Z-6730/2012-602  |
|                                                                                                               | Parcela: 41/6    | Z-6730/2012-602  |

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 18 E-30/2012 -10 ze dne 26.03.2012. Právní moc ke dni 24.04.2012.

Z-6730/2012-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo soudcovské  
částka 16 777 Kč

|                                                                                                               |                  |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Okresní správa sociálního zabezpečení Hradec Králové, Slezská 839/16, Slezské Předměstí, 50200 Hradec Králové | Parcela: St. 30  | Z-11891/2012-602 |
|                                                                                                               | Parcela: 335/3   | Z-11891/2012-602 |
|                                                                                                               | Parcela: 40/1    | Z-11891/2012-602 |
|                                                                                                               | Parcela: 41/6    | Z-11891/2012-602 |
|                                                                                                               | Parcela: St. 249 | Z-19240/2012-602 |

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 18E-54/2012 -10 ze dne 12.06.2012. Právní moc ke dni 25.07.2012.

Z-11891/2012-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.  
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 28.04.2016 13:15:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570931 Stěžery  
Kat.území: 755478 Stěžirky List vlastnictví: 335  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu  
Oprávnění pro

Povinnost k

- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

částka 73 837,66 Kč

|                                    |                  |                 |
|------------------------------------|------------------|-----------------|
| Česká republika, RČ/IČO: 00000001- | Parcela: St. 249 | Z-9430/2014-602 |
| 001, vykonává: Finanční úřad pro   | Parcela: St. 30  | Z-9430/2014-602 |
| Královéhradecký kraj, Horova       | Parcela: 335/3   | Z-9430/2014-602 |
| 824/17, Pražské Předměstí, 50002   | Parcela: 40/1    | Z-9430/2014-602 |
| Hradec Králové                     | Parcela: 41/6    | Z-9430/2014-602 |

*Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 268287/2012 228940603581 ze dne 28.05.2012.*

**Z-8623/2012-602**

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

částka 89 869 Kč

|                                    |                  |                 |
|------------------------------------|------------------|-----------------|
| Česká republika, RČ/IČO: 00000001- | Parcela: St. 249 | Z-9430/2014-602 |
| 001, vykonává: Finanční úřad pro   | Parcela: St. 30  | Z-9430/2014-602 |
| Královéhradecký kraj, Horova       | Parcela: 335/3   | Z-9430/2014-602 |
| 824/17, Pražské Předměstí, 50002   | Parcela: 40/1    | Z-9430/2014-602 |
| Hradec Králové                     | Parcela: 41/6    | Z-9430/2014-602 |

*Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 425854/2011 /228940607181 ze dne 16.11.2011.*

Z-20017/2011-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

**částka 36 985 Kč**

|                                    |                            |                 |
|------------------------------------|----------------------------|-----------------|
| Česká republika, RČ/IČO: 00000001- | Parcela: St. 249           | V-1593/2014-602 |
| 001, vykonává: Okresní správa      | Parcela: St. 30            | V-1593/2014-602 |
| sociálního zabezpečení Hradec      | Parcela: 335/3             | V-1593/2014-602 |
| Králové, Slezská 839/16, Slezské   | Parcela: 40/1              | V-1593/2014-602 |
| Předměstí, 50200 Hradec Králové    | Parcela: 41/6              | V-1593/2014-602 |
|                                    | Stavba: rozestav. na parc. | V-1593/2014-602 |
|                                    | St. 249                    |                 |

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 46001/005351/2014/220/KUJ ze dne 18.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 21.02.2014. Zápis proveden dne 18.03.2014.

V-1593/2014-602

Pořadí k 21.02.2014 06:40

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

částka 1 327 127,55 Kč

|                                  |                            |                 |
|----------------------------------|----------------------------|-----------------|
| Hypoteční banka, a.s., Radlická  | Parcela: St. 249           | V-6875/2014-602 |
| 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, | Parcela: St. 30            | V-6875/2014-602 |
| RČ/IČO: 13584324                 | Parcela: 335/3             | V-6875/2014-602 |
|                                  | Parcela: 40/1              | V-6875/2014-602 |
|                                  | Parcela: 41/6              | V-6875/2014-602 |
|                                  | Stavba: rozestav. na parc. | V-6875/2014-602 |
|                                  | St. 249                    |                 |

**Lístina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 156 EX**  
1695/14-19 ze dne 23.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 23.06.2014. Zápis

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.  
strana 3



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.04.2016 13:15:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570931 Stěžery  
Kat.území: 755478 Stěžirky List vlastnictví: 335  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu  
Oprávnění pro Povinnost k

V-3494/2015-602

Pořadí k 19.03.2015 14:52

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-3494/2015-602

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 465229/15/2701-80542-609176 ze dne 19.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 19.03.2015. Zápis proveden dne 25.06.2015; uloženo na prac. Hradec Králové

V-3494/2015-602

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-3494/2015-602

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 465229/15/2701-80542-609176 ze dne 19.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 19.03.2015. Zápis proveden dne 25.06.2015; uloženo na prac. Hradec Králové

V-3494/2015-602

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

částka 23 884 Kč

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: St. 249  
001, vykonává: Okresní správa Parcela: St. 30  
sociálního zabezpečení Hradec Parcela: 335/3  
Králové, Slezská 839/16, Slezské Parcela: 40/1  
Předměstí, 50200 Hradec Králové Parcela: 41/6

Stavba: rozestav. na parc.  
St. 249

V-1922/2016-602

V-1922/2016-602

V-1922/2016-602

V-1922/2016-602

V-1922/2016-602

V-1922/2016-602

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 46001-220/8030/11.02.2016-00699/KT - 1 ze dne 11.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 18.02.2016. Zápis proveden dne 11.03.2016.

V-1922/2016-602

Pořadí k 18.02.2016 12:41

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 249

Z-19240/2012-602

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103 Ex-63494/2011 -10 ze dne 23.01.2012. Z-1307/2012-602

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Milan Makarius, Plzeňská 298/276, 151 23 Praha 5  
Součková Michaela, Stěžirky 79, 50312 Stěžery,  
RČ/IČO: 845809/3050

Z-3776/2014-602

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 156 EX 1695/14-7 ze dne 19.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 21.05.2014. Zápis proveden dne 23.05.2014; uloženo na prac. Hradec Králové

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.  
strana 5

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.04.2016 13:15:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570931 Stěžery  
Kat.území: 755478 Stěžírky List vlastnictví: 335  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu  
Oprávnění pro

Povinnost k

Z-3776/2014-602

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Parcela: St. 249                   | Z-3777/2014-602 |
| Parcela: St. 30                    | Z-3777/2014-602 |
| Parcela: 335/3                     | Z-3777/2014-602 |
| Parcela: 40/1                      | Z-3777/2014-602 |
| Parcela: 41/6                      | Z-3777/2014-602 |
| Stavba: rozestav. na parc. St. 249 | Z-3777/2014-602 |

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 156EX 1695/14-8 ze dne 20.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 21.05.2014. Zápis proveden dne 26.05.2014; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-3777/2014-602

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 156 EX 1695/14-21. Právní moc ke dni 07.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 11.08.2014. Zápis proveden dne 19.08.2014; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-5982/2014-602

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Makarius, Plzeňská 298/276,  
151 23 Praha 5

Součková Michaela, Stěžírky 79, 50312 Stěžery,  
RČ/IČO: 845809/3050

Z-31741/2014-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 156 EX 1695/14-7 k 31 EXE-1788/2014 10 ze dne 19.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 21.05.2014. Zápis proveden dne 27.05.2014; uloženo na prac. Praha

Z-31741/2014-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Strojírenská 47/18,  
155 21 Praha 5

Součková Michaela, Stěžírky 79, 50312 Stěžery,  
RČ/IČO: 845809/3050

Z-9447/2015-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 27705/14-10 K 27 EXE-4700/2014 11 ze dne 02.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 12.02.2015. Zápis proveden dne 19.02.2015; uloženo na prac. Praha

Z-9447/2015-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Parcela: St. 249 | Z-1176/2015-602 |
| Parcela: St. 30  | Z-1176/2015-602 |
| Parcela: 335/3   | Z-1176/2015-602 |
| Parcela: 40/1    | Z-1176/2015-602 |

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.  
strana 6

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.04.2016 13:15:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570931 Stěžery  
Kat.území: 755478 Stěžírky List vlastnictví: 335  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu  
Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 41/6 Z-1176/2015-602  
Stavba: rozestav. na parc. Z-1176/2015-602  
St. 249

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 144 EX 27705/14-24 ze dne 25.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 25.02.2015. Zápis proveden dne 24.03.2015; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-1176/2015-602

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Bulvas, Jablonecká 322, 190 00 Praha 9  
Součková Michaela, Stěžírky 79, 50312 Stěžery,  
RČ/IČO: 845809/3050

Z-33128/2015-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 146 EX 990/15-11 ze dne 08.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 10.06.2015. Zápis proveden dne 16.06.2015; uloženo na prac. Praha

Z-33128/2015-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 249 Z-4017/2015-602  
Parcela: St. 30 Z-4017/2015-602  
Parcela: 335/3 Z-4017/2015-602  
Parcela: 40/1 Z-4017/2015-602  
Parcela: 41/6 Z-4017/2015-602  
Stavba: rozestav. na parc. Z-4017/2015-602  
St. 249

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 146 EX 990/15-20 ze dne 02.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 02.07.2015. Zápis proveden dne 08.07.2015; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-4017/2015-602

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 146 EX 990/2015-23. Právní moc ke dni 18.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 28.08.2015. Zápis proveden dne 01.09.2015; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-5074/2015-602

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 31.07.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.07.2006.

V-4822/2006-602

Pro: Součková Michaela, Stěžírky 79, 50312 Stěžery

RČ/IČO: 845809/3050

o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 29.11.2012.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.  
strana 7

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.04.2016 13:15:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570931 Stěžery  
Kat.území: 755478 Stěžírky List vlastnictví: 335  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Pro: Součková Michaela, Stěžírky 79, 50312 Stěžery Z-19240/2012-602  
RČ/IČO: 845809/3050

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ  | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 40/1    | 31000 | 307         |
| 41/6    | 31000 | 449         |

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 Hradec Králové, kód: 602.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 28.04.2016 13:25:50



Dolme 30759 vedena u Městského soudu v Praze  
Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-00D zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.



Dolmen 30759 vedená u Městského soudu v Praze  
 Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/1967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.



Dolmen servis, s.r.o. ; Praha 2, Anny Letenské 1120/17; Identifikační číslo: 61501107; Spisová značka: C 30759 vedená u Městského soudu v Praze  
Společnost je na základě rozhodnutí MS ČR ze dne 12. 3. 1996 spon. 189 /95-OOD zapsaná podle ust. §21, odst. 3, zák. č. 36/967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem oprávnění pro ceny a kalkulace stavebních prací, ceny nemovitého majetku a podniků.