

Znalecký posudek o obvyklé ceně Číslo 775-64/2020

| | | | |
|-----------------------------|--|-----------------------------|-------------------|
| Předmět ocenění: | Rodinný dům - s nebytovými prostory | | |
| Název nemovité věci: | Pozemek p.č. st. 8, součástí je stavba Kohoutov, čp. 88, rodinný dům, a pozemky p.č. 8/1, p.č. 1891 a p.č. 1892, to vše v k.ú. Kohoutov obce Kohoutov. | | |
| Číslo popisné: | 88 | Na pozemku parc. č.: | St. 8 |
| Pozemky parc. č.: | St. 8, 8/1, 1891, 1892 | | |
| Ostatní stavby: | | | |
| Katastrální území: | Kohoutov | LV č.: | 413 |
| Kraj: | Královéhradecký | Okres: | Trutnov |
| Obec: | Kohoutov | Část obce: | Kohoutov |
| Ulice: | | Číslo orientační: | PSČ: 54466 |



| | |
|--------------------------|--|
| Vlastník stavby: | SJM, Branda Jan a Petrová Brandová Klára, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 Jan Branda, Kohoutov 88, 54401 Kohoutov Klára Petrová Brandová, Vlčice 14, 54101 Vlčice |
| Vlastník pozemku: | SJM, Branda Jan a Petrová Brandová Klára, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 Jan Branda, Kohoutov 88, 54401 Kohoutov Klára Petrová Brandová, Vlčice 14, 54101 Vlčice |

OBJEDNATEL

| | | |
|----------------|--|---|
| Adresa: | EURODRAŽBY.CZ a.s. Čimická 780/61, 18100 Praha 8 | IČ: 02777339 DIČ: CZ02777339 |
|----------------|--|---|

ZHOTOVITEL

| | | |
|-----------------|---|---|
| Adresa: | ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav Chelčického 686, 533 51 Pardubice | IČ: 02777339 DIČ: CZ02777339 |
| Telefon: | 735038308 | |
| e-mail: | info@zuom.cz | |

ÚČEL POSUDKU: Určení obvyklé ceny nemovitosti pro potřeby dražby

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| OBVYKLÁ CENA | 1 500 000 Kč |
| OBVYKLÁ CENA za podíl 1/2 | 700 000,- Kč |

Datum místního šetření: 25.2.2020
Počet stran: 34 stran včetně příloh

Stav ke dni : 25.2.2020

V Pardubicích dne 16.3.2020

SEZNAM

1. ÚVOD
 - Znalecký úkol
 - Místní šetření
 - Určení obvyklé ceny

2. METODY OCEŇOVÁNÍ
 - Definice pojmů
 - Oceňovací metody

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
 - Identifikace nemovitosti
 - Místopis
 - Celkový popis nemovitosti
 - Poloha a dopravní dostupnost
 - Přístup a příjezd
 - Vyhodnocení rizik

4. VÝPOČTY
 - Výpočet
 - Komentář k určení ceny
 - Rekapitulace
 - Seznam podkladů a příloh

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA
 - Znalecká doložka

6. PŘÍLOHY
 - Osvědčení
 - Přílohy
 - Fotodokumentace

1. ÚVOD

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno se souhlasem spoluvlastníka p. Brandy bez jeho účasti, neboť objekt je volně přístupný.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

Obvyklá cena

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

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se neproňávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

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

Cena sjednaná

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

Cena pořizovací

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

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

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

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

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

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

Tržní cena

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

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ**SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI**

| | | |
|-----------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Kraj: Královéhradecký | Obec, část obce: Kohoutov, Kohoutov | Počet obyvatel: 270 |
| KÚ: Kohoutov | Ulice: | Číslo popisné: 88 |

| Rodinný dům | stávající stav | |
|---|-------------------------|-----------------------|
| Počet podlaží PP/NP/Podkroví | 1/1/ANO | |
| Počet bytových jednotek / typy | 1 | 3+kk |
| Garáže v objektu / počet stání: | ne | 0 |
| Zastavěná plocha 1NP: | 370 m ² | |
| Obestavěný prostor: | 2 787 m ³ | |
| Jednotková cena: | 4 500 Kč/m ³ | |
| Celková výměra pozemku: | 9 528 m ² | |
| Započítatelná plocha | 418,38 m ² | |
| Podlahová plocha – obytná/nebytová část | 159,66 m ² | 296,92 m ² |
| Stáří / další životnost: | 90 | |
| Opotřeбенí celkové: | 70,00 % | |
| Rozestavěnost: | 100,00 % | |

| | | | |
|------------------------------------|--|--|---|
| Technický stav stavby: | neudržovaná k částečné rekonstrukci | | |
| Energetický průkaz stavby: | Neuvedeno | | |
| Vytápění: | Neuvedeno | | |
| Typ konstrukce domu: | zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou) | | |
| Druh stavby: | soliterní | | |
| Forma užívání: | bydlení a podnikání | | |
| Rekonstrukce celková/dílčí v roce: | <input type="checkbox"/> celková | <input checked="" type="checkbox"/> dílčí | 2011 |
| Provedené dílčí rekonstrukce: | <input type="checkbox"/> střecha | <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení | <input checked="" type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> ostatní |

| Místopis a inženýrské sítě | | | |
|--|---|---|---|
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input type="checkbox"/> MHD | <input type="checkbox"/> železnice | <input checked="" type="checkbox"/> autobus |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř | |
| Okolí nemovité věci: | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | <input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní |
| Poloha v obci: | Okrajová část - zástavba RD | | |
| Prodejnost nemovité věci: | | | |
| Přípojky (veřejné / vlastní): | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda | <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon / dat. síť |
| Příjezd: | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace | | |

| Rekapitulace rizik | |
|---------------------------|---|
| Rizika: | Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí; Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího); Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.; Nemovitá věc vykazuje viditelné technické vady omezující její další životnost |
| Pojištění proti povodni: | není nutné |

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Kohoutov je malá obec na jižním okraji okresu Trutnov, cca 16 km jižně od okresního města a 4 km severně od Choustníkova Hradiště. Obcí procházejí silnice nižších tříd. Občanská vybavenost v obci sestává z obecního úřadu a restaurace. Úplná občanská vybavenost je ve Dvoře Králové n. L. ve vzdálenosti cca 9 km.

Oceňované nemovitosti jsou lokalizovány na jižním okraji zastavěného území obce, u křižovatky silnic na Choustníkovo Hradiště a na Kladruby, v zóně obytné zástavby. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie a vody. Odpadní vody jsou svedeny do vlastní jímky.

| Poloha, okolí a dopravní dostupnost | | | |
|--|---|--|--|
| Poloha v obci: | Okrajová část - zástavba RD | | |
| Okolí: | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | <input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input type="checkbox"/> MHD | <input type="checkbox"/> železnice | <input checked="" type="checkbox"/> autobus |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř | |

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Jedná se o bývalý hostinec. Dům je částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou. Podkroví je částečně využito.

Objekt je uložen na základových pasech s hydroizolací, obvodové konstrukce ze zdiva tl. 45 cm, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný sedlový vázaný, krytina převážně z živičného šindele, částečně z plechových šablon, neúplné klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné hladké, fasáda vápenocementová, vnitřní obklady keramické v minimálním rozsahu, schody betonové, dveře náplňové, okna v 1. NP dřevěná špaletová, v podkroví dřevěná EURO, podlahy betonové, prkenné, z OSB desek a z cementové dlažby, el. instalace je světelná a motorová - nefunkční, bleskosvod, vnitřní kanalizace. Jiné konstrukce a vybavení se nevyskytují.

Budova pochází pravděpodobně z 30-tých let minulého století. Většina použitých konstrukcí a vybavení je původní. Před cca 10-ti lety byla zahájena rekonstrukce bytu v podkroví, která je ve stádiu hrubé stavby, a provedena výměna části střešní krytiny. Objekt je podle dostupných informací cca 5 let opuštěný, údržba je dlouhodobě zanedbaná, střecha nad sálem je výrazně poškozená a v této části objektu je propadlý strop. V současné době není objekt bez výrazných investic užívání schopný.

| Technický popis oceňované nemovité věci | | |
|---|-------------------------------------|--|
| Stavba dokončena v r. 1930 | Dílčí rekonstrukce v r. 2011 | Celková rekonstrukce v r. |
| Stavebně technický stav: | neudržovaná k částečné rekonstrukci | |
| Energetický průkaz stavby: | | |
| Rekonstrukce stavby: | <input type="checkbox"/> celková | <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input checked="" type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> interiér |

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

| | | | | | |
|----------------------|---|---|--|--|---|
| Přípojky (veř./vl.): | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda | <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon/datová síť |
| Přístupová komu.: | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná | <input type="checkbox"/> nezpevněná | přes pozemky parc. číslo 1896 | | |
| Využití: | <input type="checkbox"/> bydlení | <input type="checkbox"/> pronájem | <input type="checkbox"/> podnikání | <input checked="" type="checkbox"/> bydl. a podnik. | <input type="checkbox"/> část obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt |

Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

| Parcelní číslo | Druh pozemku | Vlastník pozemku/komunikace - komentář |
|----------------|--------------------------|--|
| 1896 | ostatní plocha - silnice | Královéhradecký kraj |

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

| RIZIKO | Popis rizika |
|--------|---|
| ANO | Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací |

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Stavba je v katastru nemovitostí evidována jako rodinný dům. Ve skutečnosti plocha nebytových prostor výrazně převažuje nad plochou určenou k bydlení (ta je pouze v části podkroví). Jedná se o objekt občanské vybavenosti.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

| RIZIKO | Popis rizika |
|--------|--|
| NE | Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1 |

| | | |
|------------------------------------|---|--|
| Nemovitá věc: | <input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena | <input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena |
| Pojištění proti povodni / záplavě: | <input type="checkbox"/> doporučuji | <input checked="" type="checkbox"/> není nutné |

Věcná břemena a obdobná zatížení

| RIZIKO | Popis rizika |
|--------|---|
| NE | Bez reálných břemen a služebností |
| ANO | Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího) |
| ANO | Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod. |

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na oceňovaných nemovitostech vážnou zástavní práva smluvní, soudcovská, exekutorská, nařízení exekuce, exekuční příkazy k prodeji a rozhodnutí o úpadku, viz zápisy v části C listu vlastnictví č. 413 pro k.ú. Kohoutov.

Rizika ostatní

| RIZIKO | Popis rizika |
|--------|---|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
| ANO | Nemovitá věc vykazuje viditelné technické vady omezující její další životnost |

Přehled listů vlastnictví

| LIST VLASTNICTVÍ číslo 413 | | | | |
|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|----------------------------|
| Kraj: | CZ052 Královéhradecký | Okres: | CZ0525 Trutnov | |
| Obec: | 579408 Kohoutov | Katastrální území: | 667706 Kohoutov | |
| Ulice: | | č.o.: | | |
| Vlastníci | | | | Podíl |
| SJM | Branda Jan a Petrová Brandová Klára | | | 1 / 1 |
| | Jan Branda | Kohoutov 88, 54401 Kohoutov | | |
| | Klára Petrová Brandová | Vlčice 14, 54101 Vlčice | | |
| Stavby | | | | stavba je součástí pozemku |
| část obce Kohoutov | Rodinný dům | č.p. 88 | na pozemku p.č. St. 8 | ANO |
| Pozemky | | | | |
| St. 8 | Stavební parcela | Parcela KN | 1 516 m ² | zastavěná plocha a nádvoří |
| 8/1 | Pozemková parcela | Parcela KN | 532 m ² | zahrada |
| 1891 | Pozemková parcela | Parcela KN | 39 m ² | zahrada |
| 1892 | Pozemková parcela | Parcela KN | 7 441 m ² | orná půda |

4. VÝPOČTY

Výpočet věcné hodnoty staveb

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

| Název podlaží | Zastavěná plocha | Započitatelná plocha podlaží |
|------------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| 1. PP | 51,94 m ² | 16,67 m ² |
| 1. NP | 370,50 m ² | 296,92 m ² |
| podkroví | 314,59 m ² | 104,80 m ² |
| Celkem započitatelná plocha | | 418,38m² |

Výčet místností

| Název podlaží | Název místnosti | Podlahová plocha | Koeficient | Započitatelná plocha |
|-----------------|--------------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
| 1. PP | | | | |
| | sklep | 33,33 m ² | 0,50 | 16,67m ² |
| | 1. PP - celkem | 33,33 m² | | 16,67 m² |
| 1. NP | | | | |
| | chodby | 27,40 m ² | 1,00 | 27,40m ² |
| | výčep | 34,55 m ² | 1,00 | 34,55m ² |
| | kuchyň | 19,82 m ² | 1,00 | 19,82m ² |
| | sál | 148,35 m ² | 1,00 | 148,35m ² |
| | lokál | 27,33 m ² | 1,00 | 27,33m ² |
| | sklad | 18,17 m ² | 1,00 | 18,17m ² |
| | sklad | 16,27 m ² | 1,00 | 16,27m ² |
| | komora | 5,03 m ² | 1,00 | 5,03m ² |
| | 1. NP - celkem | 296,92 m² | | 296,92 m² |
| podkroví | | | | |
| | chodba | 14,52 m ² | 1,00 | 14,52m ² |
| | pokoj s kk | 40,87 m ² | 1,00 | 40,87m ² |
| | pokoj | 13,86 m ² | 1,00 | 13,86m ² |
| | pokoj | 24,75 m ² | 1,00 | 24,75m ² |
| | koupelna s WC | 10,80 m ² | 1,00 | 10,80m ² |
| | nedodělaný pokoj | 21,54 m ² | 0,00 | 0,00m ² |
| | podkroví - celkem | 126,33 m² | | 104,80 m² |

Výpočet obestavěného prostoru

| Název | | Obestavěný prostor |
|------------------------------|--|---------------------------|
| 1. PP | $(8,94*4,40+5,65*2,23)*(1,68+0,30)$ | = 102,83 m ³ |
| 1. NP | $(27,90*10,90+8,81*1,19+(9,70+5,61)/2*1,53)*(0,10+3,07+0,30)+9,13*4,84*(0,10+3,07+0,20)$ | = 1 281,20 m ³ |
| zastřešení | $(27,90*10,90+8,81*1,19)*(2,32+4,28/2)$ | = 1 403,09 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | = 2 787,12 m ³ |

| | | |
|----------------------|----------------------|----------|
| Zastavěná plocha | [m ²] | 370 |
| Obestavěný prostor | [m ³] | 2 787,12 |
| Jednotková cena (JC) | [Kč/m ³] | 4 500 |
| Rozestavěnost | % | 100,00 |

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

| | | |
|---------------------------|-----------|------------------|
| Reprodukční hodnota (RC) | Kč | 12 542 043 |
| Stáří | roků | 90 |
| Další životnost | roků | |
| Opotřeбенí | % | 70,00 |
| Věcná hodnota (VH) | Kč | 3 762 613 |

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky jsou rovinnaté, vzájemně na sebe navazují, tvoří funkční celek. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace. V obci je veřejný rozvod el. energie a vody.

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra m ² | Jednotková cena Kč/m ² | Vlastnický podíl | Celková cena pozemku Kč |
|--------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| zastavěná plocha a nádvoří | St. 8 | 1 516 | 300 | 1 / 1 | 454 800 |
| zahrada | 8/1 | 532 | 300 | 1 / 1 | 159 600 |
| zahrada | 1891 | 39 | 300 | 1 / 1 | 11 700 |
| orná půda | 1892 | 7 441 | 25 | 1 / 1 | 186 025 |
| Celková výměra pozemků: | | 9 528 | | Hodnota pozemků celkem: | 812 125 |

Výpočet porovnávací hodnoty

| Lokalita | Započítatelná plocha | Pozemek | Dispozice | Požadovaná cena | Jednotková cena | Koeficient celkový | Upravená cena |
|---|----------------------|----------------|-----------|-----------------|-------------------|--------------------|---------------------------|
| Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c | m ² | m ² | | Kč | Kč/m ² | K _c | Foto Kč/m ² |
| Kohoutov, okres Trutnov | 350,00 | 929 | | 3 990 000 | 11 400 | 0,33 | 3 762 |
| <p>Rodinný dům Kohoutov, Nabízíme prodej rodinného domu, bývalou faru v obci Kohoutov. Nabízíme prodej rodinného domu, bývalou faru v obci Kohoutov. Celková plocha pozemku je 929 m². Dům má tři obyvatelná podlaží. V přízemí kuchyň, dva neprůchozí pokoje, koupelna s WC a kumbál. Prvním patře se nacházejí dvě prostorné průchozí místnosti a jeden uzavíratelný. Koupelna s WC, kumbál. V podkroví se nachází otevřený apartmán, koupelna s WC, bez kuchyně. Dům není podsklepen. Na zahradě se nachází zrekonstruovaný zahradní domek používaný, jako garáž a venkovní sklípek před rekonstrukcí. Rekonstrukce domu proběhla v roce 2016. Fasáda před rekonstrukcí. Doporučujeme prohlídku.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení - koeficient 0,70; Celkový stav - výrazně lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,80; Vliv pozemku - menší pozemek - koeficient 1,15; Úvaha zpracovatele ocenění - není v havarijním stavu - koeficient 0,65;</p> | | | | | | | |
| Kocbeře, okres Trutnov | 460,00 | 2 800 | | 4 999 000 | 10 867 | 0,26 | 2 825 |
| <p>Rodinný dům Kocbeře, Prodej objektu přímo u hlavní komunikace č. 1/37 v Kocbeři u Dvora Králové n/L. K dispozici byt 4+1, dílna, skladovací prostory, kancelář, technické a manipulační prostory. Jedná se o uzavřený, oplocený objekt s kamerovým systémem a vlastním parkovištěm, kompletním technickým zázemím, prostory které je možno využít jako skladovací nebo jako dílnu. Obytná část - kancelářské prostory, kuchyně, koupelna s sprch. koutem, WC + úklidová místnost, garáž - dílna, umístěných společně v hlavní budově s bytovou jednotkou 4+1. Objekt je po rekonstrukci v perfektním stavebně-technickém stavu. Do objektu je zavedena elektrická energie ve velmi dostatečném příkonu, obecní vodovod + vlastní studna, kanalizace - napojena do septiku. Vytápění moderním kotlem na tuhá paliva, ohřev vody solárními panely. Obec Kocbeře je výborně dopravně obsluhována (silnice 1/37 Turnov - Jaroměř - Hradec Králové atd...). Více informací kontaktujte realitního</p> | | | | | | | |



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

makléře.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Lokalita - v atraktivnější lokalitě - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení - koeficient 0,70; Celkový stav - výrazně lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,80; Úvaha zpracovatele ocenění - není v havarijním stavu - koeficient 0,65;

Studnice, okres 568,00 792 5 400 000 9 507 0,31 2 947
Náchod

Restaurace Studnice, Naše společnost Vám zprostředkuje prodej dobového středověkého "Hostince u studny" s pozemky v obci Studnice u Náchoda. Název souvisí se studnou, která se nachází přímo na terase hostince. Druhá studna je na zahradě. Hostinec byl vystaven v 16.století jako panský hostinec. Kapacita restaurace je 50 míst, k dispozici je také salónek (12míst) a zahrádka (34míst) s výhledem na náves a blízký kostel. Hostinec disponuje běžným vybavením kuchyně, skladovými prostory. Ve sklepení se skladuje pivo, čímž je pivo celoročně zajištěna správná teplota. Pro svoji unikátní atmosféru, prostředí, vybudované know how a oblíbenou domácí kuchyni je hostinec vyhledáván turisty nejen z okolí. V blízkosti se nachází turisticky zajímavé lokality, např: Ratibořice; zámek v Náchodě, Novém Městě nad Metují, přehrada Rozkoš. Hostinec u studny je oblíben cyklisty. Všichni se sem rádi vrací. Blížší informace u makléře. Prohlídku vřele doporučujeme. S financováním pomůžeme. Jednání o ceně možné. Ev. číslo: 19886.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Lokalita - v atraktivnější lokalitě - koeficient 0,85; Velikost objektu - větší - hůře prodejny - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení - koeficient 0,70; Celkový stav - výrazně lepší stavebně-technický stav - koeficient 0,80; Vliv pozemku - malý pozemek - koeficient 1,20; Úvaha zpracovatele ocenění - není v havarijním stavu - koeficient 0,65;

| | | | |
|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| Variační koeficient před úpravami: | 7,53 % | Variační koeficient po úpravách: | 13,09 % |
| Započitatelná plocha | 418,38 m ² | | |
| Minimální jednotková cena: | 2 825 Kč/m ² | Minimální cena: | 1 181 924 Kč |
| Průměrná jednotková cena: | 3 178 Kč/m ² | Průměrná cena: | 1 329 612 Kč |
| Maximální jednotková cena: | 3 762 Kč/m ² | Maximální cena: | 1 573 946 Kč |
| Stanovená jednotková cena: | 3 200 Kč/m² | Porovnávací hodnota: | 1 338 816 Kč |

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Komentář ke stanovení obvyklé ceny a vhodnosti zástavy

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci s prakticky nulovou občanskou vybaveností a s horší dosažitelností větších sídel. Objekt je výrazně podstandardně vybaven a ve velmi špatném stavebně-technickém stavu (cca 35 % užitné plochy nelze v současné době využít). Prostory k bydlení v podkroví jsou stavebně nedokončeny. K objektu patří nadstandardní výměra pozemku.

Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut. Nabídka nemovitostí k bydlení převyšuje poptávku, většinou se však jedná o menší snáže prodejné nemovitosti s vyšším standardem vybavení.

Výše stávajících zástav a právních omezení nebyla ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

Předmětem ocenění je podíl o velikosti 1/2, který však není takto vymezen, neboť oceňované nemovitosti jsou ve společném jmění manželů. Obecně platí, že koupě spoluvlastnického podílu bývá předmětem spekulativního nákupu a jeho hodnota bývá nižší, než odpovídá jeho prostému matematickému vyjádření, a to až o 40 %. V našem případě se jedná o relativně vysoký podíl, na druhou stranu se jedná o nevypořádané společné jmění manželů. V tomto případě předpokládám omezení spíše u horní hranice.

Při výpočtu obvyklé ceny nebyla vzata v úvahu výměra pozemku nezahrnutého územním plánem k zastavění, určeného k zemědělskému využití. Ceny zemědělských pozemků se v daném regionu pohybují v rozmezí 20,- až 30,- Kč/m². Ve stanovené obvyklé ceně je tedy zemědělský pozemek p.č. 1892 o výměře 7 441 m² zohledněn částkou 200 000,- Kč. V případě tohoto zemědělského pozemku s ohledem na jeho výměru a možnost oddělení samostatné parcely omezení při stanovení hodnoty podílu o velikosti 1/2 nepředpokládám.

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Silné stránky nemovité věci

Ucelený velký pozemek dobře dopravně přístupný.

Slabé stránky nemovité věci

Velký obtížně prodejný objekt ve velmi špatném stavebně-technickém stavu.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

| Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti | |
|---|---------------------|
| Porovnávací hodnota | 1 338 816 Kč |
| Výnosová hodnota | neurčena Kč |
| Věcná hodnota | 4 574 738 Kč |
| Obvyklá cena | 1 500 000 Kč |

Slovy: jedenmilionpětsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 16.3.2019

Vypracoval : **Ing. Libor Hemelík**

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 775-64/2020znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

| Podklad / Příloha | počet stran A4 v příloze |
|--|--------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 413 ze dne 12.3.2018. | 6 |
| Kopie katastrální mapy. | 3 |
| Územní plán obce | 1 |
| Fotodokumentace nemovité věci. | 5 |

Osvědčení:

Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2020 07:55:03

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579408 Kohoutov

Kat.území: 667706 Kohoutov

List vlastnictví: 413

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

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

Vlastnické právo

SJM Branda Jan a Petrová Brandová Klára, č.p. 88, 54401
Kohoutov, č.p. 14, 54101 Vlčice

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

| Pozemky Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|---|------------|-------------------------------|----------------|--|
| St. 8 | 1516 | zastavěná plocha a nádvoří | | rozsáhlé chráněné území |
| Součástí je stavba: Kohoutov, č.p. 88, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 8 | | | | |
| 8/1 | 532 | zahrada | | rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond |
| 1891 | 39 | zahrada | | rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond |
| 1892 | 7441 | orná půda | | 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

pohledávky ve výši 994 500,-Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 8, Parcela: 1891, Parcela: 1892, Parcela: 8/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.11.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.11.2004.

V-5856/2004-610

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

pohledávka ve výši 13.893,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

AUTO QUALT, s.r.o., č.p. 176, 54442 Choustníkovo
Hradiště, RČ/IČO: 64827127

Povinnost k

Parcela: St. 8, Parcela: 1891, Parcela: 1892, Parcela: 8/1

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Trutnově č.j.: 28E-123/2008 - 11 ze dne 21.01.2009. Právní moc ke dni 31.03.2009. Vykonalné ke dni 14.03.2009.

Z-6592/2009-610

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 Trutnov, kód: 610.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2020 07:55:03

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579408 Kohoutov
Kat.území: 667706 Kohoutov List vlastnictví: 413
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 39 105,00 Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
IZOMAT stavebniny s.r.o., Michalská 432/12, Staré
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45242003
Povinnost k
Parcela: St. 8, Parcela: 1891, Parcela: 1892, Parcela: 8/1
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 8 č.j.: 76 EX-418/2011 -11 ze dne 24.05.2011. Právní moc
ke dni 06.06.2011. Z-11136/2011-610
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 29.633,14 Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
KOMPAKT spol. s.r.o., Jana Opletala 683/5, Poděbrady
III, 29001 Poděbrady, RČ/IČO: 49551027
Povinnost k
Parcela: St. 8, Parcela: 1891, Parcela: 1892, Parcela: 8/1
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Teplice č.j.: 110 EX-3703/2012 -89 ze dne 13.06.2012. Právní
moc ke dni 26.06.2012. Z-10514/2012-610
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 1.166,- Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group,
Pobřežní 665/21, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO:
47116617
Povinnost k
Parcela: St. 8, Parcela: 1891, Parcela: 1892, Parcela: 8/1
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 2 č.j.: 132 EX-32370/2009 -30/Z1 ze dne 25.03.2013.
Z-3826/2013-610
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo soudcovské
pohledávka ve výši 17.550,- Kč
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Trutnov,
Faltisova 998, Střední Předměstí, 54101 Trutnov
Povinnost k
Parcela: St. 8, Parcela: 1891, Parcela: 1892, Parcela: 8/1
Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní
soud v Trutnově č.j. 13 E-42/2010 -14 ze dne 01.06.2010. Právní moc ke dni
13.07.2010. Vykonatelné ke dni 25.06.2010.

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

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

strana 2

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2020 07:55:03

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579408 Kohoutov
Kat.území: 667706 Kohoutov List vlastnictví: 413
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-9555/2010-610

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Branda Jan, č.p. 88, 54401 Kohoutov, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Trutnově 26 Nc-4585/2007 -7 ze dne 06.08.2007; uloženo na prac. Trutnov

Z-1330/2008-610

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Branda Jan, č.p. 88, 54401 Kohoutov, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Trutnově č.j. 21Nc-4177/2009 -8 ze dne 01.09.2009; uloženo na prac. Trutnov

Z-16982/2009-610

o Nařízení exekuce

Exekutorský úřad Praha 9
soudní exekutor JUDr. Milan Suchánek

Povinnost k

Branda Jan, č.p. 88, 54401 Kohoutov, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Trutnově 26EXE-522/2010 -12 ze dne 09.04.2010; uloženo na prac. Trutnov

Z-5010/2010-610

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Branda Jan, č.p. 88, 54401 Kohoutov, RČ/IČO:

Parcela: St. 8, Parcela: 1891, Parcela: 1892, Parcela: 8/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 9 č.j.: 085 EX-3745/2010 -17 ze dne 21.05.2010.

Z-5891/2010-610

o Nařízení exekuce

Exekutorský úřad Praha 8
soudní exekutor Mgr. Michal Rudý

Povinnost k

Branda Jan, č.p. 88, 54401 Kohoutov, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Trutnově č.j.: 19EXE-415/2011 -13 ze dne 06.05.2011. Právní moc ke dni 22.05.2011; uloženo na prac. Trutnov

Z-8459/2011-610

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

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

strana 3

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2020 07:55:03

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579408 Kohoutov
Kat.území: 667706 Kohoutov List vlastnictví: 413
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Exekutorský úřad Praha 8 č.j.: 76 EX-418/2011 -19 ze dne 14.07.2011; uloženo na prac. Trutnov

Z-11136/2011-610

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (povinný Branda Jan, r.č. 741205/3583)

Povinnost k

Parcela: St. 8, Parcela: 1891, Parcela: 1892, Parcela: 8/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 č.j.: 76 EX-418/2011 -10 ze dne 24.05.2011.

Z-8460/2011-610

- o Nařízení exekuce

Exekutorský úřad Teplice
soudní exekutor - Mgr. Martin Svoboda

Povinnost k

Branda Jan. č.p. 88, 54401 Kohoutov, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Trutnově č.j.: 31EXE-407/2012 -9 ze dne 27.03.2012. Právní moc ke dni 10.05.2012; uloženo na prac. Trutnov

Z-6173/2012-610

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Exekutorský úřad Teplice č.j.: 110 EX-3703/2012 -111 ze dne 13.07.2012; uloženo na prac. Trutnov

Z-10514/2012-610

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti povinný: Branda Jan, r.č. 741205/3583

Povinnost k

Parcela: St. 8, Parcela: 1891, Parcela: 1892, Parcela: 8/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Teplice č.j.: 110 Ex-3703/2012 -87 ze dne 13.06.2012. Právní moc ke dni 26.06.2012.

Z-9100/2012-610

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Exekutorský úřad Teplice č.j.: 110 EX-3703/2012 -111 ze dne 13.07.2012; uloženo na prac. Trutnov

Z-10514/2012-610

- o Nařízení exekuce

Pověřený soudní exekutor:
JUDr. Ladislav Navrátil

Sladkovského 592
Pardubice, 53002

Povinnost k

Branda Jan, č.p. 88, 54401 Kohoutov, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce, Okresní soud v Ústí nad Labem č.j. 52 EXE-529/2012 -20 ze dne 25.09.2012; uloženo na prac. Ústí nad Labem

Z-11277/2012-510

- o Nařízení exekuce

Exekutorský úřad Praha 9
soudní exekutor JUDr. Milan Suchánek

Povinnost k

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

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

strana 4

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2020 07:55:03

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579408 Kohoutov
Kat.území: 667706 Kohoutov List vlastnictví: 413
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Branda Jan, č.p. 88, 54401 Kohoutov, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Trutnově č.j.: 31EXE-1485/2012
-9 ze dne 29.10.2012; uloženo na prac. Trutnov

Z-18085/2012-610

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

Povinnost k

Branda Jan, č.p. 88, 54401 Kohoutov, RČ/IČO:

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2
z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Hradci Králové č.j.: KSHK 41INS-
6566/2014 -A-10/celk.4 ze dne 14.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku
16.04.2014 14:49:22. Zápis proveden dne 18.04.2014; uloženo na prac. Trutnov

Z-2693/2014-610

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Branda Jan, č.p. 88, 54401 Kohoutov, RČ/IČO:
741205/3583

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2
z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Hradci Králové č.j.: KSHK 41INS-
6566/2014 -A-10/celk.4 ze dne 14.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku
16.04.2014 14:49:22. Zápis proveden dne 18.04.2014; uloženo na prac. Trutnov

Z-2693/2014-610

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 8, Parcela: 8/1

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 15.11.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.11.2004.

V-5868/2004-610

Pro: Branda Jan a Petrová Brandová Klára, č.p. 88, 54401 Kohoutov, RČ/IČO:
č.p. 14, 54101 Vlčice

o Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v
pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene SPU -504162/2015
ze dne 14.12.2015. Právní moc ke dni 01.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku
18.12.2015 00:00:00. Zápis proveden dne 07.01.2016.

Z-6507/2015-610

Pro: Branda Jan a Petrová Brandová Klára, č.p. 88, 54401 Kohoutov, RČ/IČO:
č.p. 14, 54101 Vlčice

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

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

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

strana 5

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2020 07:55:03

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579408 Kohoutov

Kat.území: 667706 Kohoutov

List vlastnictví: 413

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

| Parcela | BPEJ | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 8/1 | 71400 | 532 |
| 1891 | 71400 | 39 |
| 1892 | 71400 | 5444 |
| | 74300 | 1997 |

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 Trutnov, kód: 610.

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

Vyhotoveno: 16.03.2020 08:01:31

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

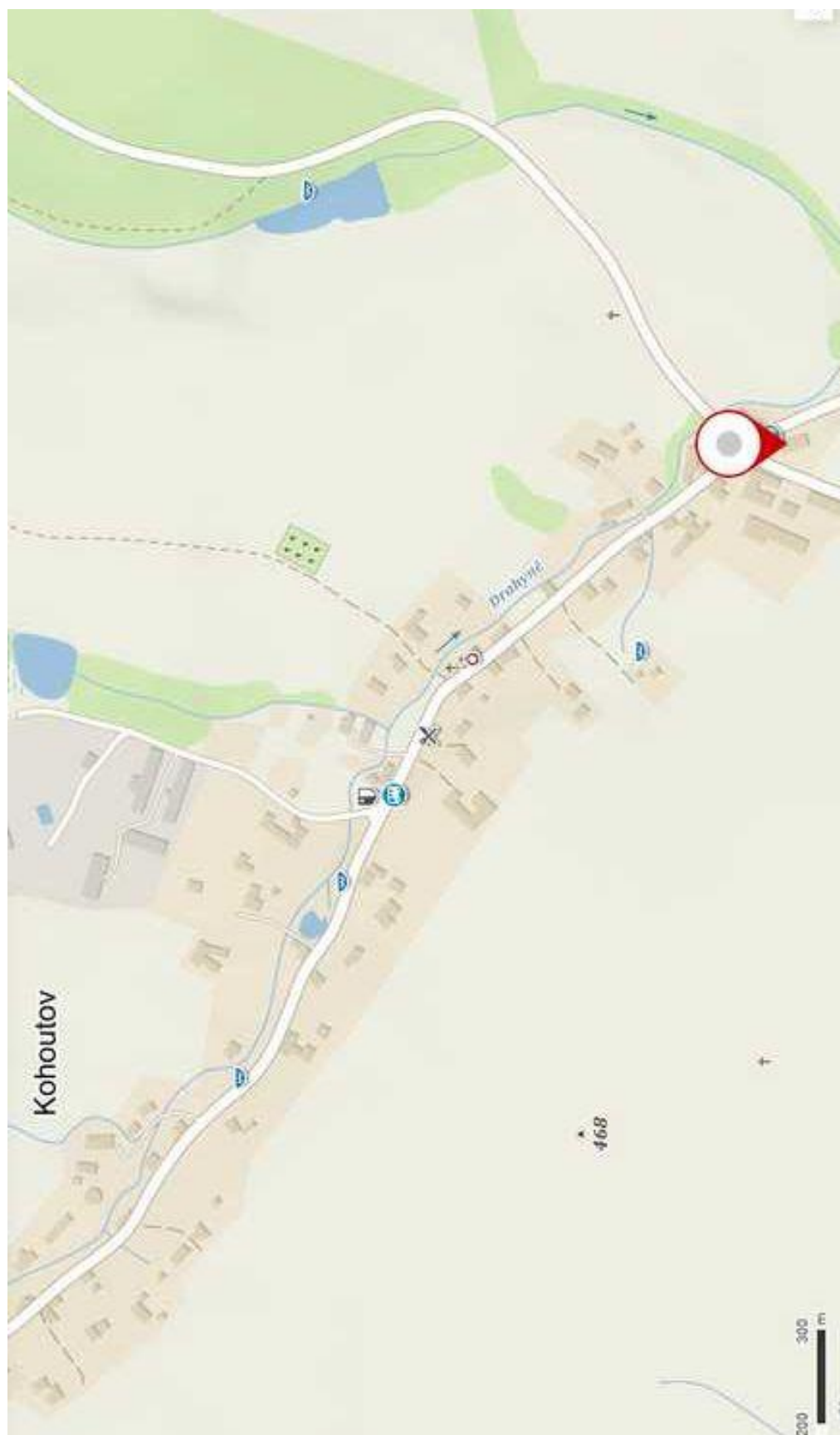
Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

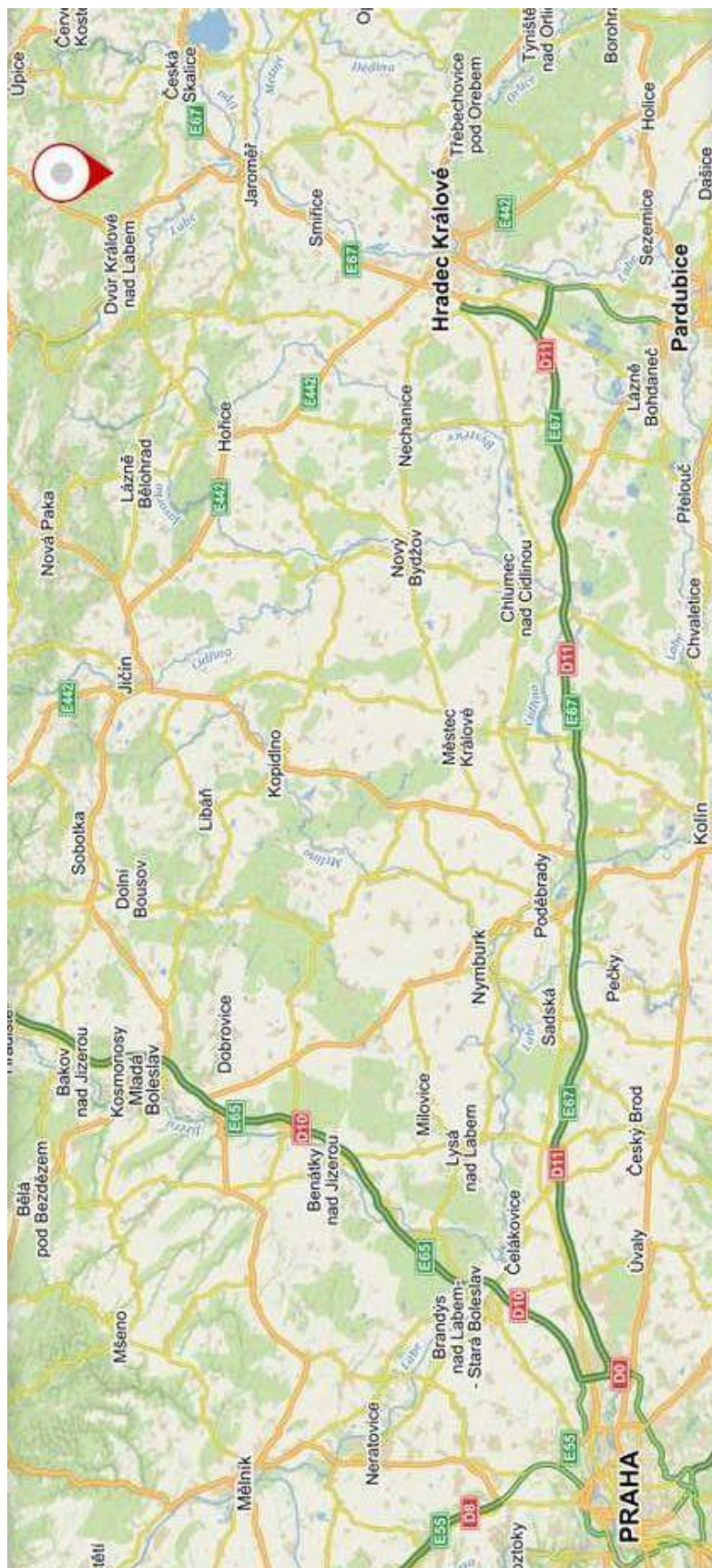
Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz





ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz







ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.01.2020 21:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573868 Náchod

Kat.území: 701262 Náchod

List vlastnictví: 8322

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

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| Vlastnické právo Menclová Veronika, Mlýnská 178, 51773 Opočno | | |

B Nemovitosti

Jednotky

| Č.p./ Č.jednotky | Způsob využití | Způsob ochrany | Typ jednotky | Podíl na společných částech domu a pozemku |
|---------------------|----------------|--|-----------------|--|
| 682/3 | byt | vnitř.lázeň.území, ložis.slatin a rašeliny, ochr.pásma 1.st. | byt.z. | 4000/60490 |

Vymezeno v:

Budova Náchod, č.p. 682, byt.dům, LV 8223

na parcele St. 910, LV 8223

Parcela St. 910 zastavěná plocha a nádvoří

281m2

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

- na pohledávky ze smlouvy o úvěru č.0565605189 do výše 898.000,-Kč
- na další pohledávky vzniklé do 15.9.2051 do výše 1.796.000,-Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Jednotka: 682/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.
ZN/0565605189 ze dne 21.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2016
13:09:31. Zápis proveden dne 16.05.2016.

V-2874/2016-605

Pořadí k 21.04.2016 13:09

o Zákaz zcizení

podle článku 4.3 smlouvy po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Jednotka: 682/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.
ZN/0565605189 ze dne 21.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2016
13:09:31. Zápis proveden dne 16.05.2016.

V-2874/2016-605

Pořadí k 21.04.2016 13:09

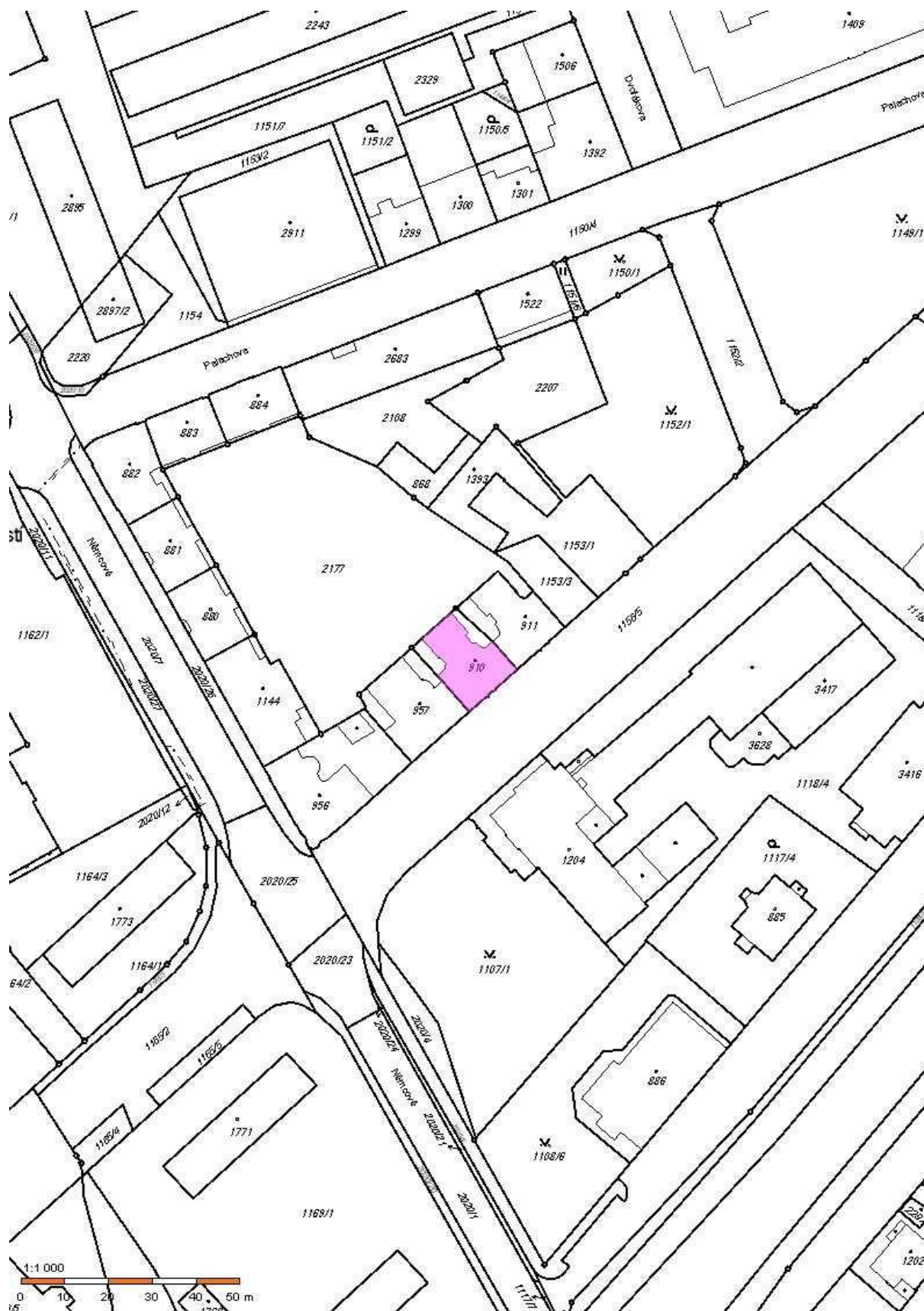
D Poznámky a další obdobné údaje

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.
strana 1

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

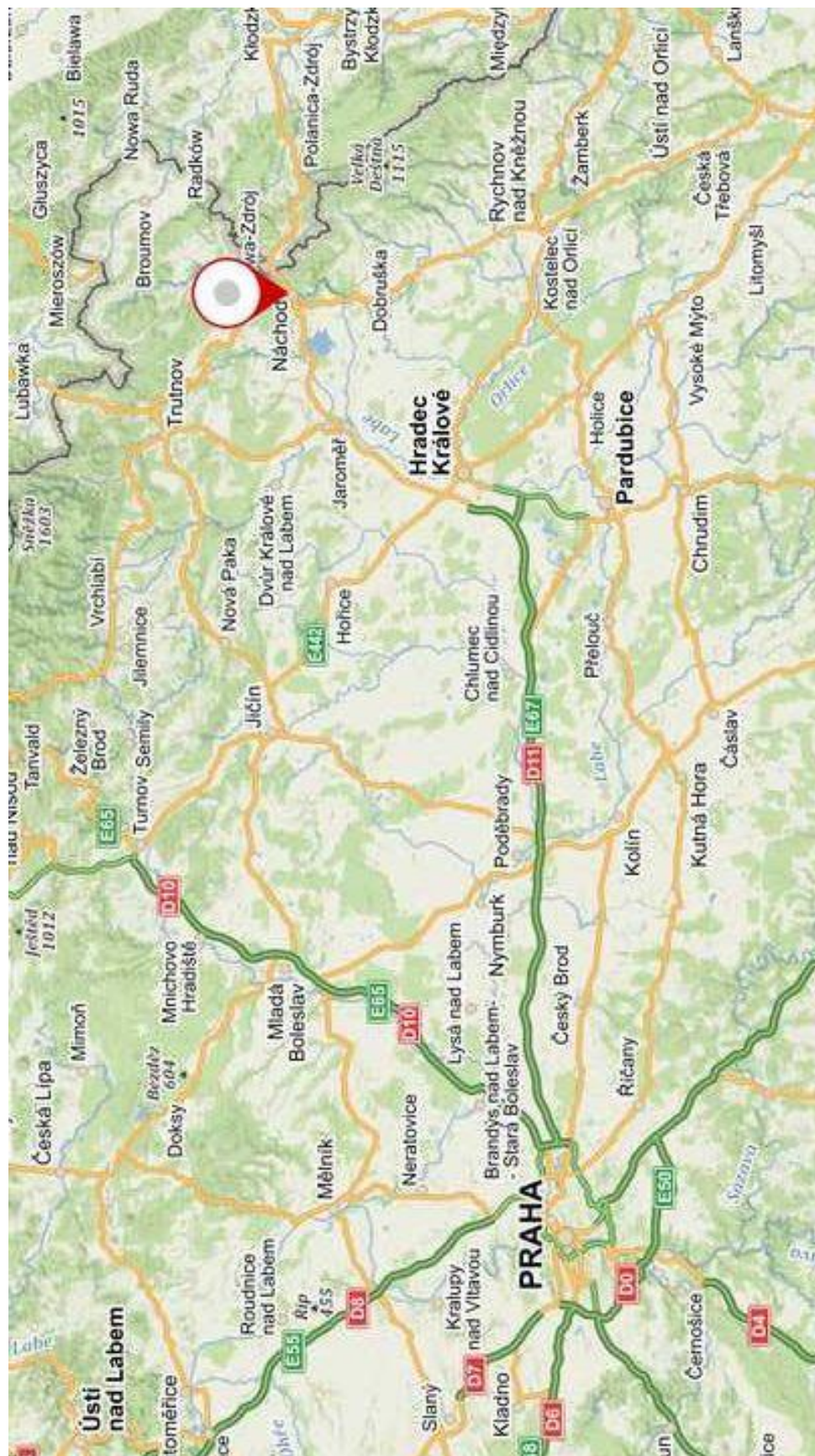
Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

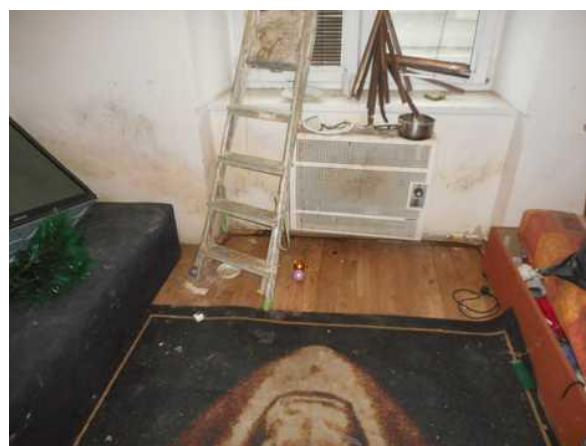


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz





ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

