

Okres:Náchod
Obec :Broumov. Hejtmánkovice, Křinice

ZNALECKÝ POSUDEK č.3623/379/2013

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektů s příslušenstvím a pozemky a pozemků v k.ú. a obci Hejtmánkovice, k.ú. a obci Křinice, k.ú.Velká Ves u Broumova, k.ú.Broumov a obci Broumov, okres Náchod

Objednavatel posudku: Královská dražební a.s.
Kateřinská 482
128 00 Praha 2

Účel posudku: zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval: Ing.Jiří Vyhnálek
Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové
Mobil 732 459 996

Posudek obsahuje 24 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 3.prosince 2013.

A.Podklady pro ocenění:

Nemovitost č.1

- a)List vlastnictví č.218 pro k.ú.Hejtmánkovice, okres Náchod ze dne 13.11.2013, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.218 pro k.ú.Hejtmánkovice, okres Náchod ze dne 13.11.2013

Vlastnické právo:

Stejskalová Emilie, U Horní brány 36, 550 01 Broumov

Nemovitost č.2

- a)List vlastnictví č.2453 pro k.ú.Velká Ves u Broumova, okres Náchod ze dne 13.11.2013, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.2453 pro k.ú.Velká Ves u Broumova, okres Náchod ze dne 13.11.2013

Vlastnické právo:

Stejskalová Emilie, U Horní brány 36, 550 01 Broumov

Nemovitost č.3

- a)List vlastnictví č.278 pro k.ú.Křinice, okres Náchod ze dne 13.11.2013, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.278 pro k.ú.Křinice, okres Náchod ze dne 13.11.2013

Vlastnické právo:

Stejskalová Emilie, U Horní brány 36, 550 01 Broumov

Nemovitost č.4

- a)List vlastnictví č.286 pro k.ú.Hejtmánkovice, okres Náchod ze dne 13.11.2013, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.286 pro k.ú.Křinice, okres Náchod ze dne 13.11.2013

Vlastnické právo:

Maršalka Jaroslav, č.p.5, 550 01 Hejtmánkovice	podíl 1/5
Maršalka Miloš, Dukelská 155, Olivětín, 550 01 Broumov	podíl 1/5
Maršalková Marie, Na Příkopech 33, Poříčí, 550 01 Broumov	podíl 1/5
Stejskalová Emilie, U Horní brány 36, 550 01 Broumov	podíl 1/5
Valíčková Anežka, Velké Dvorce 21, 348 06 Přimda	podíl 1/5

Nemovitost č.5

- a)List vlastnictví č.2129 pro k.ú.Broumov, okres Náchod ze dne 13.11.2013,
vyhotoveno dálkovým přístupem
b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.2129 pro k.ú.Broumov, okres Náchod ze dne 13.11.2013

Vlastnické právo:

Stejskalová Emilie, U Horní brány 36, 550 01 Broumov

Nemovitost č.6

- a)List vlastnictví č.2129 pro k.ú.Broumov, okres Náchod ze dne 13.11.2013,
vyhotoveno dálkovým přístupem
b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.2129 pro k.ú.Broumov, okres Náchod ze dne 13.11.2013

Vlastnické právo:

Stejskalová Emilie, U Horní brány 36, 550 01 Broumov

Nemovitost č.7

- a)List vlastnictví č.2129 pro k.ú.Broumov, okres Náchod ze dne 13.11.2013,
vyhotoveno dálkovým přístupem
b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.2129 pro k.ú.Broumov, okres Náchod ze dne 13.11.2013

Vlastnické právo:

Stejskalová Emilie, U Horní brány 36, 550 01 Broumov

Nemovitost č.8

- a)List vlastnictví č.2009 pro k.ú.Broumov, okres Náchod ze dne 13.11.2013,
vyhotoveno dálkovým přístupem
b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.2009 pro k.ú.Broumov, okres Náchod ze dne 13.11.2013

Vlastnické právo:

Cagáň Josef, Dukelská 151, Olivětín, 550 01 Broumov	podíl 173/1000
Hájek Jan, Malá Kolonie 42, Kolonie 5.května, 550 01 Broumov	podíl 157/1000
Hronovská Hana, U Horní brány 36, 550 01 Broumov	podíl 178/1000
Michálková Helena, č.p.87, 549 83 Hynčice	podíl 158/1000
Pušová Jitka, U Horní brány 36, 550 01 Broumov	podíl 158/1000
Stejskalová Emilie, U Horní brány 36, 550 01 Broumov	podíl 176/1000

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů, které dodal objednatel posudku. Vstup do objektu nebyl umožněn, vybavení objektu se uvažuje jako standardní.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 3.prosince 2013.

Stručný popis oceňované nemovitosti č.1 (LV č.218):

Předmětné nemovitosti jsou zemědělský pozemek KN (zemědělský pozemek p.č.77/2 v druhu TTP) a zemědělské pozemky ve zjednodušené evidenci v k.ú. a obci Hejtmánkovice, okres Náchod. Vesnice Hejtmánkovice se nachází na území okresu Náchod a náleží pod Královéhradecký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Broumov. Obec Hejtmánkovice se rozkládá asi 25 kilometrů severovýchodně od Náchoda a dva kilometry severozápadně od města Broumov. Obec geograficky a turisticky řadíme do Kladského pomezí. Na území této středně velké vesnice má hlášený trvalý pobyt kolem 650 obyvatel. Obec je vzdálená přibližně 7 km od polských hranic. Mateřská škola slouží v obci pro mladší děti. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště. Dále bychom v obci našli knihovnu. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod. Vesnice Hejtmánkovice leží v průměrné výšce 418 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1296. Celková katastrální plocha obce je 1302 ha, z toho orná půda zabírá 50%. Pětina katastru obce je osázena lesním porostem. Menší část plochy obce zabírají také louky (méně než jednu třetinu).

Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny zemědělských pozemků v k.ú. a obci Hejtmánkovice, okres Náchod

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a

ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovná oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušnosti vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Dle těchto získaných informací se za období jednoho roku zpětně pohybovaly ceny podobných zobchodovaných nemovitostí (zemědělských pozemků) v této lokalitě v rozmezí 10,- Kč až 20,- Kč. Pro stanovení ceny porovnávací metodou je použita nižší hladina rozmezí těchto cen a to cena 10,- Kč/m².

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

Pozemky v katastrálním území 638226 Hejtmánkovice obec 574031 Hejtmánkovice:

Stavební pozemky:

pozemek p. č. 77/2 – trvalý travní porost – výměra 388 m²

Celková plocha pozemku: 388 m²

Cena 10 Kč/m²

3 880,- Kč

Zemědělské pozemky:

Pozemky ve zjednodušené evidenci

pozemek p. č. 1167/1 – výměra 593 m²
pozemek p. č. 1167/2 – výměra 2942 m²
pozemek p. č. 1168 – výměra 234 m²
pozemek p. č. 1169/1 – výměra 58 m²
pozemek p. č. 1170 – výměra 2406 m²
pozemek p. č. 1171 – výměra 13103 m²
pozemek p. č. 1362 – výměra 2920 m²

Celková plocha pozemků: 22256 m²

Cena 10 Kč/m²

222 560,- Kč

Celková cena 3 880,- Kč + 222 560,- Kč = 226 440,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Stručný popis oceňované nemovitosti č.2 (LV č.2453):

Předmětná nemovitost je zemědělský pozemek KN v k.ú.Velká Ves u Broumova a obci Broumov, okres Náchod. Město Broumov leží na území okresu Náchod a náleží pod Královéhradecký kraj. Broumov je také obcí s rozšířenou působností. Obec Broumov se rozkládá asi 25 kilometrů severovýchodně od Náchoda. Obec geograficky a turisticky řadíme do Kladského pomezí. Stálý počet občanů tohoto menšího města je asi 8060 obyvatel. Broumov se dále dělí na osm částí, konkrétně to jsou: Benešov, Broumov, Kolonie 5. května, Nové Město, Olivětín, Poříčí, Rožmitál a Velká Ves. Obec je vzdálená přibližně 6 km od polských hranic. Na školní docházku využívají děti v obci dvě základní školy vyššího stupně, dvě základní školy nižšího stupně a menší děti mají k dispozici mateřskou školku. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště, stadion a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Broumov se nachází nemocnice, má zde ordinaci několik praktických lékařů a několik stomatologů. Kromě toho je v zde umístěn i domov s pečovatelskou službou a domov důchodců. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou

využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Městem prochází železnice a je zde i železniční stanice. Město Broumov leží v průměrné výšce 395 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1256. Celková katastrální plocha obce je 2227 ha, z toho orná půda zabírá 46% procent. Pětina katastru obce je osázena lesním porostem. Menší část plochy obce zabírají také louky (méně než jednu třetinu).

Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny zemědělského pozemku v k.ú.Velká Ves u Broumova a obci Broumov, okres Náchod

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovná oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušností vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní

zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Dle těchto získaných informací se za období jednoho roku zpětně pohybovaly ceny podobných zobchodovaných nemovitostí (zemědělských pozemků) v této lokalitě v rozmezí 10,- Kč až 20,- Kč. Pro stanovení ceny porovnávací metodou je použita nižší hladina rozmezí těchto cen a to cena 10,- Kč/m².

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

Pozemek v katastrálním území 612782 Velká Ves u Broumova obec 573922 Broumov:

Zemědělský pozemek:

pozemek p. č. 289 – orná půda – výměra 1889 m²

Celková plocha pozemků: 1889 m²

Cena 10 Kč/m²

18 890,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Stručný popis oceňované nemovitosti č.3 (LV č.278):

Předmětné nemovitosti jsou zemědělské pozemky v druhu orná půda a pozemek v druhu ostatní plocha, jiná plocha v k.ú. a obci Křinice, okres Náchod. Vesnice Křinice se nachází na území okresu Náchod a náleží pod Královéhradecký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Broumov. Obec Křinice se rozkládá asi 22 kilometrů severovýchodně od Náchoda a tři kilometry jihozápadně od města Broumov. Obec geograficky a turisticky řadíme do Kladského pomezí. Osídlení této menší vesnice dosahuje zhruba počtu 380 obyvatel. Obec je vzdálená přibližně 7 km od polských hranic. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště.

Dále bychom v obci našli knihovnu. Místní obyvatelé mohou využívat veřejný vodovod. Vesnice Křinice leží v průměrné výšce 395 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1395. Celková katastrální plocha obce je 1645 ha, z toho orná půda zabírá 43%. Kolem jedné třetiny výměry obce je zalesněná. Menší část plochy obce zabírají také louky (méně než jednu třetinu).

Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny zemědělských pozemků v k.ú. a obci Křinice, okres Náchod

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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 obliby. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovnává oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušností vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Dle těchto získaných informací se za období jednoho roku zpětně pohybovaly ceny podobných zobchodovaných nemovitostí (zemědělských pozemků) v této lokalitě v rozmezí 10,- Kč až 20,- Kč. Pro stanovení ceny porovnávací metodou je použita nižší hladina rozmezí těchto cen a to cena 10,- Kč/m².

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

Zemědělské pozemky:

pozemek p. č. 4099 – orná půda – výměra 91346 m²
pozemek p. č. 4115 – ostatní plocha – výměra 1308 m²
pozemek p. č. 4117 – orná půda – výměra 2139 m²

Celková plocha pozemků: 94793 m²

Cena za 10 Kč/m²

947 930,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Stručný popis oceňované nemovitosti č.4 (LV č.286):

Předmětné nemovitosti jsou pozemky zahrada a TTP v k.ú. a obci Hejtmánkovice, okres Náchod. Vesnice Hejtmánkovice se nachází na území okresu Náchod a náleží pod Královéhradecký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Broumov. Obec Hejtmánkovice se rozkládá asi 25 kilometrů severovýchodně od Náchoda a dva kilometry severozápadně od města Broumov. Obec geograficky a turisticky řadíme do Kladského pomezí. Na území této středně velké vesnice má hlášený trvalý pobyt kolem 650 obyvatel. Obec je vzdálená přibližně 7 km od polských hranic. Mateřská škola slouží v obci pro mladší děti. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště. Dále bychom v obci našli knihovnu. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod. Vesnice Hejtmánkovice leží v průměrné výšce 418 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1296. Celková katastrální plocha obce je

1302 ha, z toho orná půda zabírá 50%. Pětina katastru obce je osázena lesním porostem. Menší část plochy obce zabírají také louky (méně než jednu třetinu).

Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny pozemků v k.ú. a obci Hejtmánkovice, okres Náchod

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovnává oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušnosti vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Dle těchto získaných informací se za období jednoho roku zpětně pohybovaly ceny podobných zobchodovaných nemovitostí (pozemků zahrada a TTP) v této lokalitě v rozmezí 40,- Kč až 60,- Kč. Pro stanovení ceny porovnávací metodou je použita střední hladina rozmezí těchto cen a to cena 50,- Kč/m².

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

Pozemky v katastrálním území 638226 Hejtmánkovice obec 574031 Hejtmánkovice:

pozemek p. č. 533/3 – zahrada	– výměra 368 m ²
pozemek p. č. 533/4 – zahrada	– výměra 386 m ²
pozemek p. č. 533/5 – zahrada	– výměra 478 m ²
pozemek p. č. 538/2 – trvalý travní porost	– výměra 1951 m ²

Celková plocha pozemků: 3183 m²

Cena 50 Kč/m²

159 150,- Kč

podíl 1/5

31 830,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Stručný popis oceňované nemovitosti č.5 (LV č.2129):

Předmětné nemovitosti jsou pozemek KN v k.ú. a obci Broumov, okres Náchod. Jedná se o pozemky v druhu ostatní plocha, jiná plocha, manipulační plocha. Pozemky jsou určeny územním plánem obce jako plochy veřejných prostranství. Pozemky se nacházejí v obci Broumov mezi ulicemi Boženy Němcové a Dvořákova nedaleko nemocnice. Město Broumov leží na území okresu Náchod a náleží pod Královéhradecký kraj. Broumov je také obcí s rozšířenou působností. Obec Broumov se rozkládá asi 25 kilometrů severovýchodně od Náchoda. Obec geograficky a turisticky řadíme do Kladského pomezí. Stálý počet občanů tohoto menšího města je

asi 8060 obyvatel. Broumov se dále dělí na osm částí, konkrétně to jsou: Benešov, Broumov, Kolonie 5. května, Nové Město, Olivětín, Poříčí, Rožmitál a Velká Ves. Obec je vzdálená přibližně 6 km od polských hranic. Na školní docházku využívají děti v obci dvě základní školy vyššího stupně, dvě základní školy nižšího stupně a menší děti mají k dispozici mateřskou školku. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště, stadion a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Broumov se nachází nemocnice, má zde ordinaci několik praktických lékařů a několik stomatologů. Kromě toho je v zde umístěn i domov s pečovatelskou službou a domov důchodců. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Městem prochází železnice a je zde i železniční stanice. Město Broumov leží v průměrné výšce 395 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1256. Celková katastrální plocha obce je 2227 ha, z toho orná půda zabírá 46% procent. Pětina katastru obce je osázena lesním porostem. Menší část plochy obce zabírají také louky (méně než jednu třetinu).

Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny pozemků v k.ú. a obci Broumov, okres Náchod

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovnává oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušností vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Dle těchto získaných informací se za období jednoho roku zpětně pohybovaly ceny podobných zobchodovaných nemovitostí (pozemků ostatní plocha, jiná plocha, manipulační plocha) v této lokalitě v rozmezí 40,- Kč až 60,- Kč. Pro stanovení ceny porovnávací metodou je použita střední hladina rozmezí těchto cen a to cena 50,- Kč/m².

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

Pozemky v katastrálním území 612766 Broumov obec 573922 Broumov:

Pozemky:

pozemek p. č. 280/4 – ostatní plocha – výměra 3490 m²

pozemek p. č. 281/3 – ostatní plocha – výměra 331 m²

Celková plocha pozemků: 3821 m²

Cena 50 Kč/m²

191 050,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Stručný popis oceňované nemovitosti č.6 (LV č.2129):

Jedná se o objekt rodinného domu č.p.43 v ulici Generála Svobody v k.ú. a obci Broumov, okres Náchod. Jedná se o vnitřní řadový rodinný dům, který se nachází v centrální historické části obce nedaleko Mírového náměstí. Rodinný dům má 2 nadzemní podlaží a sedlovou střechu. V rodinném domě jsou 2 bytové jednotky (byt 3+1 a byt 1+kk) a nebytový prostor (obchod). Rodinný dům stojí na pozemku st.p.č. 194 o výměře 289 m². Rodinný dům je v dobrém stavu. Vybavení bytů a nebytového prostoru je standardní. Byty a nebytový prostor jsou v dobrém stavu. K nemovitosti patří objekt dvougaráže v dobrém stavu. Město Broumov leží na území okresu Náchod a náleží pod Královéhradecký kraj. Broumov je také obcí s rozšířenou působností. Obec Broumov se rozkládá asi 25 kilometrů severovýchodně od Náchoda. Obec geograficky a turisticky řadíme do Kladského pomezí. Stálý počet občanů tohoto menšího města je asi 8060 obyvatel. Broumov se dále dělí na osm částí, konkrétně to jsou: Benešov, Broumov, Kolonie 5. května, Nové Město, Olivětín, Poříčí, Rožmitál a Velká Ves. Obec je vzdálená přibližně 6 km od polských hranic. Na školní docházku využívají děti v obci dvě základní školy vyššího stupně, dvě základní školy nižšího stupně a menší děti mají k dispozici mateřskou školku. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště, stadion a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Broumov se nachází nemocnice, má zde ordinaci několik praktických lékařů a několik stomatologů. Kromě toho je v zde umístěn i domov s pečovatelskou službou a domov důchodců. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Městem prochází železnice a je zde i železniční stanice. Město Broumov leží v průměrné výšce 395 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1256. Celková katastrální plocha obce je 2227 ha, z toho orná půda zabírá 46% procent. Pětina katastru obce je osázena lesním porostem. Menší část plochy obce zabírají také louky (méně než jednu třetinu).

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny objektu rodinného domu č.p.43 s příslušenstvím a pozemkem v k.ú. a obci Broumov, okres Náchod

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a

ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovná oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušnosti vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny srovnatelné nemovitosti:

Rodinný dům, Malé náměstí, Broumov, **cena 2 150 000,- Kč**



Nabídkou k prodeji je městský rodinný dům se třemi bytovými jednotkami, provoznou a barem v centru Broumova - Malé náměstí. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci a vodu, teplá voda zajištěna velkokapacitním bojlerem. Vytápění je řešené ústředním topením na tuhá paliva, možnost předělání na plynové (pouze vyměnit hořák). Dispozice: přízemí - hala, z které vede centrální schodiště pro celý dům. 1. NP - byt 2+kk o CP cca 50 m² s možností vybudování terasy. Prostorná koupelna s masážním sprchovým koutem a WC. Provozovna s dvěma místnostmi o

ploše cca 30 m² - nyní v provozu jako kosmetický salón. 2. NP - byt 3+1 o CP cca 100 m². Prostorná chodba, z které se dostaneme do všech místností, koupelny a kuchyně. 3. NP - podkrovní byt 3+1 s koupelnou a kuchyní. Dům je celý podsklepen - úložné prostory, kotelna, dílna a garáž pro 2 až 3 osobní automobily. Nyní je v garáži bar se sociálním zařízením. Dům prošel rekonstrukcí. Broumov a jeho okolí se vyznačuje přírodními krásami. V místě veškerá občanská vybavenost.

Rodinný dům, Obránců míru, Broumov, **cena 2 950 000,- Kč**



Naše společnost Vám zprostředkuje prodej 4 patrového bytového domu po celkové rekonstrukci v centru města Broumov. V domu jsou 3 samostatné bytové jednotky, v 1.NP 1+1(37m²), ve 2.NP a 3.NP 2x 2+1(55m²). Podkroví je možné zadaptovat na další bytovou jednotku. Součástí domu je 6 sklepů. K domu patří udržovaná zahrada s terasou a pergolou, garáž pro 2 auta. V posledních letech prošel dům kompletní rekonstrukcí - výměna střešních tašek, nové rozvody, vpředu plastová okna, nová fasáda, kompletní rekonstrukce interiérů - moderní malby, plovoucí a keramické podlahy. Vytápění elektrické (dvoutarifní), ve 2.NP jsou krbová kamna. Krbové vytápění lze instalovat do všech bytových jednotek. Dům má velmi nízké provozní náklady. Do domu je zavedena pevná telef. linka, internet, SAT. Bytové jednotky lze i samostatně pronajmout. Vzhledem k poloze domu, je v blízkosti veškerá občanská vybavenost - jesle, školky, školy, gymnázium, nemocnice, divadlo, vlak, bus. Ve stávající ceně je i interiérové vybavení domu.

Rodinný dům, Broumov, **cena 2 150 000,- Kč**



Exkluzivně nabízíme k prodeji rodinný dům v Broumově s prostorným bytem 4+1, technickým zázemím, prostornou garáží, kolnou, dílnou a pozemkem o výměře 506

m2. Rodinný dům s bytem 4+1 a technickým zázemím v klidné části města Broumov. Dispozice: 1. NP tvoří byt k okamžitému nastěhování o dispozicích 4+1. Byt je rozdělen na kuchyň se vstupem do pokoje a sociálního zařízení. Dále jsou v bytě dva pokoje a dvě malé skladovací místnosti. Součástí bytu je malá kuchyňská linka. Přízemí je rozděleno na prostornou garáž 70 m², sociální zařízení, kotelnu a dvě technické místnosti, které lze využít k podnikání (kancelář, sklad, autoservis, pneuservis atd.). Dům je podsklepen. K nemovitosti náleží další plechová garáž a garáž nebo malá dílna s vjezdem přímo z místní komunikace. Na pozemku se nachází dřevěná kolna. Plocha nezastavěné části je 583 m² z toho 200 m² betonového vjezdu k nemovitosti a 383 m² zahrady s ovocnými stromy. IS: elektrika 220 a 400 V, vodovod, kanalizace, na hranici pozemku připojení k plynu, topení ústřední, kotel na tuhá paliva, elektrické akumulátory v přízemí. Okolí: škola, školka, veškeré služby, lékaři, nemocnice, obchody, restaurace, autobus 300 m, vlak 300 m, veškeré volnočasové aktivity. Nemovitost je ihned k nastěhování s možností podnikání přímo v objektu. Dobrá dopravní obslužnost a služby přímo ve městě Broumově.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

2 200 000,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Stručný popis oceňované nemovitosti č.7 (LV č.2129):

Jedná se o objekt garáže bez č.p./č.e. v ulici U Horní Brány v k.ú. a obci Broumov, okres Náchod. Jedná se o objekt garáže, který se nachází v centrální historické části obce nedaleko Mírového náměstí. Jedná se o garáž s plochou střechou. Objekt garáže stojí na pozemku st.p.č. 1832 o výměře 29 m². Objekt garáže je zděný a je v dobrém stavu. Město Broumov leží na území okresu Náchod a náleží pod Královéhradecký kraj. Broumov je také obcí s rozšířenou působností. Obec Broumov se rozkládá asi 25 kilometrů severovýchodně od Náchoda. Obec geograficky a turisticky řadíme do Kladského pomezí. Stálý počet občanů tohoto menšího města je asi 8060 obyvatel. Broumov se dále dělí na osm částí, konkrétně to jsou: Benešov, Broumov, Kolonie 5. května, Nové Město, Olivětín, Poříčí, Rožmitál a Velká Ves. Obec je vzdálená přibližně 6 km od polských hranic. Na školní docházku využívají děti v obci dvě základní školy vyššího stupně, dvě základní školy nižšího stupně a menší děti mají k dispozici mateřskou školku. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště, stadion a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a

hřbitov. V obci Broumov se nachází nemocnice, má zde ordinaci několik praktických lékařů a několik stomatologů. Kromě toho je v zde umístěn i domov s pečovatelskou službou a domov důchodců. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Městem prochází železnice a je zde i železniční stanice. Město Broumov leží v průměrné výšce 395 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1256. Celková katastrální plocha obce je 2227 ha, z toho orná půda zabírá 46% procent. Pětina katastru obce je osázena lesním porostem. Menší část plochy obce zabírají také louky (méně než jednu třetinu).

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny objektu garáže bez č.p./č.e. v ulici U Horní Brány v k.ú. a obci Broumov, okres Náchod.

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovnává oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užité vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušnosti vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a

ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny srovnatelné nemovitosti:

Garáž, Polánkovy domy, Velká Ves, Broumov, **cena 80 000,- Kč**



Prodej řadové garáže o CP 26 m² v osobním vlastnictví v ul. Polákovy domy. Garáž je v blízkosti přístupu hlavní komunikace. Je velmi prostorná, včetně elektrických hodin, které nejsou momentálně zapojené. Volná ihned.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

150 000,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Stručný popis oceňované nemovitosti č.8 (LV č.2009):

Jedná se o byt 3+1 ve 2.NP. objektu bytového domu č.p.36 v ulici U Horní Brány v k.ú. a obci Broumov, okres Náchod. Jedná se o vnitřní řadový bytový dům, který se nachází v centrální historické části obce nedaleko Mírového náměstí. Bytový dům má 4 nadzemní podlaží a sedlovou střechu. V bytovém domě je 6 bytových jednotek. Vlastnictví bytu je vyjádřeno spoluvlastnickým podílem ve výši 176/1000 na bytovém domě č.p.36, který stojí na pozemku st.p.č. 187/1 a spoluvlastnickým

podílem ve výši 176/1000 na pozemku st.p.č.187/1 – zastavěná plocha a nádvoří – výměra 245 m². Byt je zrekonstruovaný a je ve velmi dobrém až dobrém stavu. Vytápění bytu je elektrickými akumulacími kamny. Vybavení bytu je standardní. Město Broumov leží na území okresu Náchod a náleží pod Královéhradecký kraj. Broumov je také obcí s rozšířenou působností. Obec Broumov se rozkládá asi 25 kilometrů severovýchodně od Náchoda. Obec geograficky a turisticky řadíme do Kladského pomezí. Stálý počet občanů tohoto menšího města je asi 8060 obyvatel. Broumov se dále dělí na osm částí, konkrétně to jsou: Benešov, Broumov, Kolonie 5. května, Nové Město, Olivětín, Poříčí, Rožmitál a Velká Ves. Obec je vzdálená přibližně 6 km od polských hranic. Na školní docházku využívají děti v obci dvě základní školy vyššího stupně, dvě základní školy nižšího stupně a menší děti mají k dispozici mateřskou školkou. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště, stadion a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Broumov se nachází nemocnice, má zde ordinaci několik praktických lékařů a několik stomatologů. Kromě toho je v zde umístěn i domov s pečovatelskou službou a domov důchodců. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Městem prochází železnice a je zde i železniční stanice. Město Broumov leží v průměrné výšce 395 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1256. Celková katastrální plocha obce je 2227 ha, z toho orná půda zabírá 46% procent. Pětina katastru obce je osázena lesním porostem. Menší část plochy obce zabírají také louky (méně než jednu třetinu).

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny bytu 3+1 ve 2.NP. objektu bytového domu č.p.36 v ulici U Horní Brány v k.ú. a obci Broumov, okres Náchod.

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovná oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušnosti vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny srovnatelné nemovitosti:

Byt 3+1, 77 m², Pionýrská, Broumov, **cena 749 000,- Kč**



Byt 3+1 s lodžii, orientovaný východ - západ, o CP 77 m² ve 2. NP panelového domu po celkové rekonstrukci na klidném místě v Broumově, v oblasti Spořilov. Byt prošel rekonstrukcí - nová plastová okna, koupelna, WC. V celém bytě je PVC, přes které je položen koberec. Dispozice: vstupní hala, kuchyň, obývací pokoj, jeden menší pokoj, druhý větší pokoj lodžii, koupelna s vanou a sprchovým koutem, samostatné WC a komora. V blízkosti kompletní občanská vybavenost - MŠ, ZŠ, restaurace, obchody. K bytu náleží sklepní kóje. V ceně zahrnuto vybavení, které zůstává v bytě.

Byt 3+1, 56 m2, Dukelská, Olivětín, Broumov, **cena 569 000,- Kč**



Nabízíme byt 3+1 v OV v klidné části města Broumov, v městské části Olivětín, na ulici Dukelská. Byt se nachází v přízemí dvoupatrového panelového domu, obytná plocha činí 56 m2. Dům prošel v posledních letech revitalizací, mimo jiné nová plastová okna, fasáda, střecha, stupačky a další. Po vstupu se ocitneme v chodbě, ze které se dále vchází do jednotlivých místností. K dispozici je kuchyň s jídelním koutem, obývací pokoj, ložnice, jeden pokoj (momentálně přepažený na dva menší), koupelna s vanou a samostatná toaleta. Majitelé v bytě ponechají některé vybavení. O vytápění se stará plynový kotel s rozvody ústředního topení. Voda je k dispozici obecní, odpady jsou svedeny do kanalizace. K bytu náleží sklepní kóje. V blízkosti domu se nachází kompletní občanská vybavenost.

Byt 3+1, 68 m2, Dukelská, Olivětín, Broumov, **cena 470 000,- Kč**



Prodej prostorného bytu 3+1 v osobním vlastnictví o celkové ploše 68 m2 nedaleko centra města Broumov. Dispozice: chodba, kuchyň, velký obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj, koupelna a WC. Dům po revitalizaci, zateplení, nový výtah. Byt v dobrém technickém stavu. K bytové jednotce společně vlastní parkoviště. Nízké náklady na bydlení. Volný ihned.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

700 000,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.3623/379/2013 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.410/2013.

V Hradci Králové dne 3.prosince 2013.

.....
razítko a podpis

Nemovitost č.1

List vlastnictví č.218 pro k.ú.Hejtmánkovice, okres Náchod

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2013 09:35:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574031 Hejtmánkovice

Kat.území: 638226 Hejtmánkovice

List vlastnictví: 218

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Stejskalová Emilie, U Horní brány 36, 55001 Broumov	425519/060	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
77/2	388	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond, chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Příkladový plán nebo jiný podklad (GP)

Parcela	Díl	Typ	Výměra[m2]	Původní kat. území
1167/1			593	
1167/2			2942	
1168			234	
1169/1			58	
1170			2406	
1171			13103	
1362			2920	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro	Povinnost k
---------------	-------------

o Předkupní právo

vznik práva 14.7.2003

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: GP 1362 Z-6236/2003-605
001

Listina Ohlášení vzniku předkupního práva podle zák.č.95/1999 Sb. ze dne 02.07.2003.
Z-6236/2003-605

o Omezení dispozičních práv

k zřizování dalších zástavních práv

Stejskalová Emilie, U Horní brány 36, 55001 Broumov,
RČ/IČO: 425519/060

Parcela: GP 1362 Z-6236/2003-605

Listina Zákon č.95/1999 Sb., § 10

Z-6236/2003-605

o Věcné břemeno (podle listiny)

strpění stavby vysokotlakého plynovodu a činností, spojených s provozem a údržbou této stavby-dle g.p.240-20/98.

VČP Net, s.r.o., Pražská třída Parcela: GP 1167/2 Z-148/2007-605

485/3, Kukleny, 50004 Hradec Parcela: GP 1168 Z-148/2007-605

Králové, RČ/IČO: 27495949 Parcela: GP 1170 Z-148/2007-605

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.02.2002. Právní účinky
vkladu práva ke dni 27.02.2002.

V-489/2002-605

Listina Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) ze dne 02.01.2007.

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2013 09:35:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574031 Hejtmánkovice

Kat.území: 638226 Hejtmánkovice

List vlastnictví: 218

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-128/2007-605

o Věcné břemeno (podle listiny)

strpění stavby vysokotlakého plynovodu v rozsahu stanoveném geom.plánem 237-20/98 a s tím spojených oprávnění oprávněného podle zákona č.458/2000 Sb.souvisejících s provozem a údržbou stavby po dobu její existence

VČP Net, s.r.o., Pražská třída Parcela: GP 1362 Z-148/2007-605
485/3, Kukleny, 50004 Hradec
Králové, RČ/IČO: 27495949

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 05.07.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.08.2004.

V-3283/2004-605

Listina Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) ze dne 02.01.2007.

Z-128/2007-605

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek vyplývajících ze Smlouvy o půjčce z 10.10.2012 ve výši 1.560.000,-Kč včetně příslušenství

Kašpar Miloslav, č.p. 226, 54955 Parcela: GP 1167/1 V-4266/2012-605
Žďár nad Metují, RČ/IČO: Parcela: GP 1167/2 V-4266/2012-605
760830/3296 Parcela: GP 1168 V-4266/2012-605
Parcela: GP 1169/1 V-4266/2012-605
Parcela: GP 1170 V-4266/2012-605
Parcela: GP 1171 V-4266/2012-605
Parcela: 77/2 V-4266/2012-605

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.10.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.10.2012.

V-4266/2012-605

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

o Zahájeny pozemkové úpravy

Parcela: GP 1167/1 Z-13506/2008-605
Parcela: GP 1167/2 Z-13506/2008-605
Parcela: GP 1168 Z-13506/2008-605
Parcela: GP 1362 Z-13506/2008-605
Parcela: GP 1170 Z-13506/2008-605
Parcela: GP 1171 Z-13506/2008-605
Parcela: GP 1169/1 Z-13506/2008-605

Listina Oznámení pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav ze dne 01.10.2008.

Z-13506/2008-605

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí o dědictví D 1165/1993 Z 11.1.94

POLVZ:16/1994

Z-3900016/1994-605

Pro: Stejskalová Emilie, U Horní brány 36, 55001 Broumov

RČ/IČO: 425519/060

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

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2013 09:35:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574031 Hejtmánkovice

Kat.území: 638226 Hejtmánkovice

List vlastnictví: 218

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

Listina

- o Rozhodnutí o dědictví D 1166/1993 Z 11.1.94

POLVZ:16/1994

Z-3900016/1994-605

Pro: Stejskalová Emilie, U Horní brány 36, 55001 Broumov

RČ/IČO: 425519/060

- o Smlouva o bezúplatném převodu (§ 11 zák.č.229/1991 Sb.) ze dne 21.11.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.11.2002.

V-4031/2002-605

Pro: Stejskalová Emilie, U Horní brány 36, 55001 Broumov

RČ/IČO: 425519/060

- o Smlouva o převodu vlastnictví (zák.č.95/1999 Sb.) ze dne 02.07.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.07.2003.

V-2250/2003-605

Pro: Stejskalová Emilie, U Horní brány 36, 55001 Broumov

RČ/IČO: 425519/060

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
GP 1167/1	74811	593
GP 1167/2	73301	1944
	74811	998
GP 1168	73301	234
GP 1169/1	73301	58
GP 1170	73301	2406
GP 1171	73301	7263
	73304	5840
GP 1362	76811	2920
77/2	76811	310

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

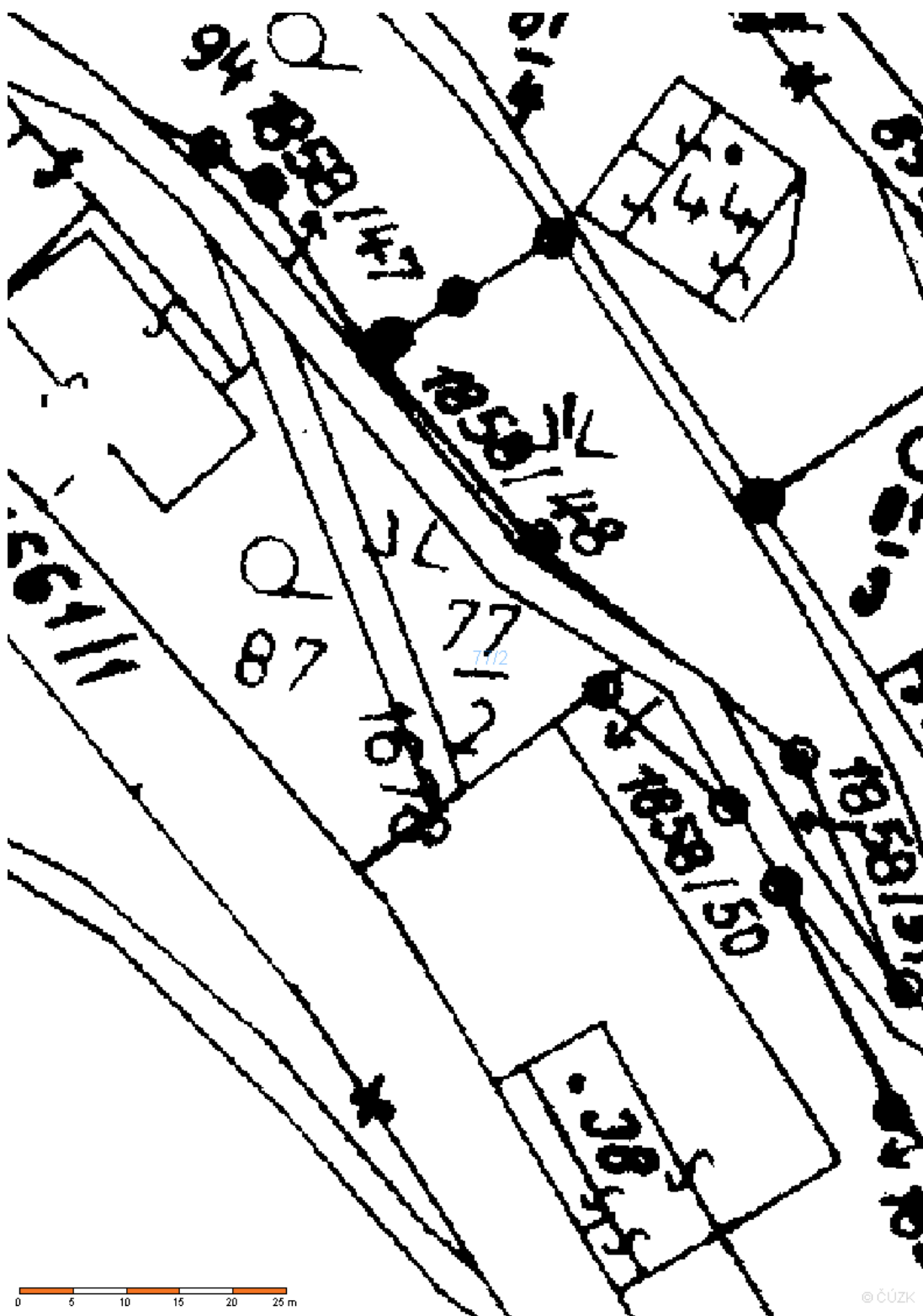
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

Vyhotožil:
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 13.11.2013 09:49:05

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:



Nemovitost č.2

List vlastnictví č.2453 pro k.ú.Velká Ves u Broumova, okres Náchod

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.10.2012 11:49:00

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573922 Broumov

Kat.území: 612782 Velká Ves u Broumova

List vlastnictví: 2453

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

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

Vlastnické právo

Stejskalová Emilie, U Horní Brány 36, Broumov, 550 01 Broumov 1	425519/060	
--	------------	--

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
289	1889	orná půda		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek vyplývajících ze Smlouvy o půjčce z 10.10.2012 ve výši

1.560.000,-Kč včetně příslušenství

Kašpar Miloslav, Žďár nad Metují Parcela: 289
226, 549 55 Žďár nad Metují,
RČ/IČO: 760830/3296

V-4266/2012-605

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.10.2012. Právní účinky
vkladu práva ke dni 11.10.2012.

V-4266/2012-605

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu vlastnictví (zák.č.95/1999 Sb.) ze dne 12.10.2005. Právní účinky
vkladu práva ke dni 02.11.2005.

V-4280/2005-605

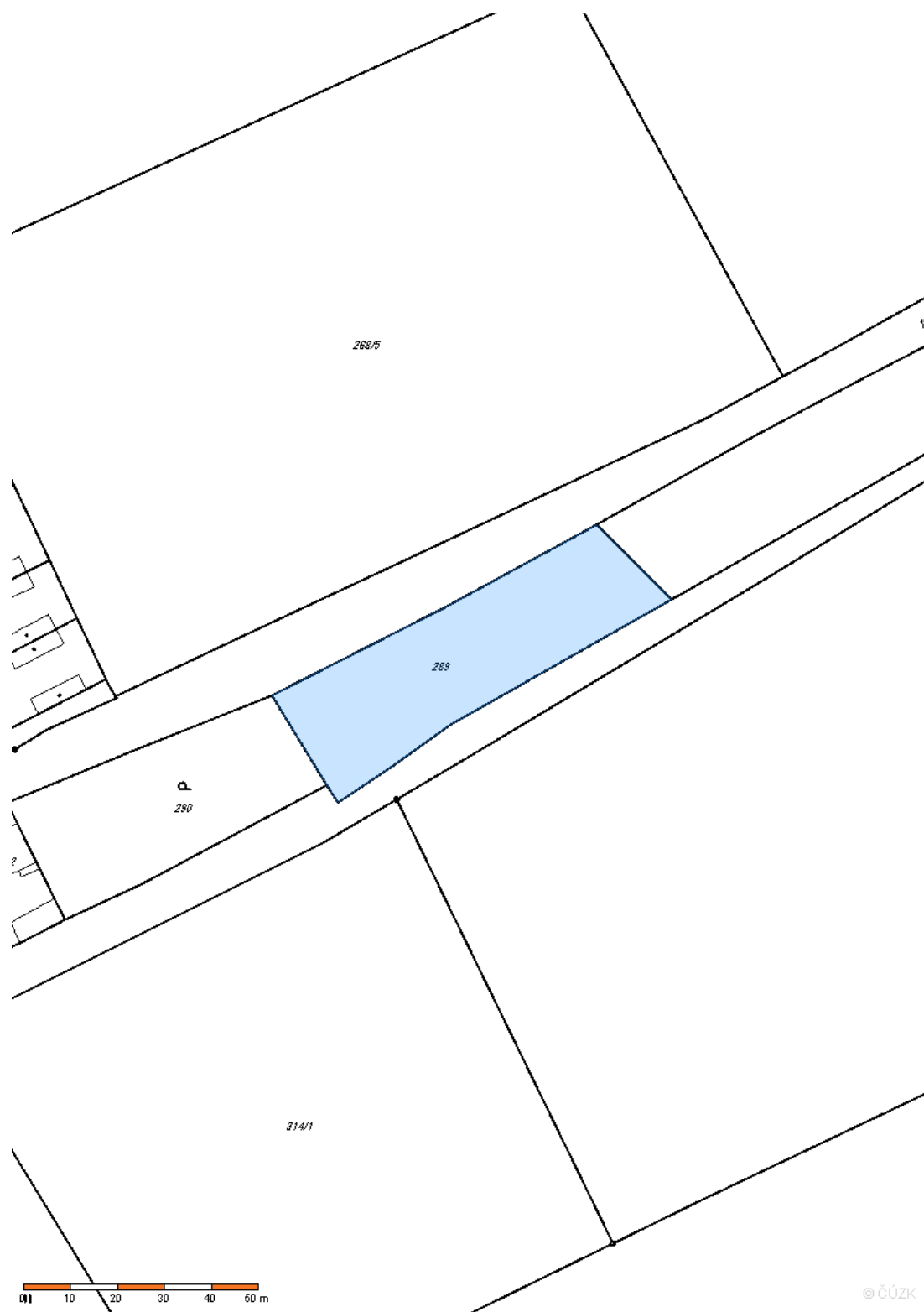
Pro: Stejskalová Emilie, U Horní Brány 36, Broumov, 550 01 Broumov RČ/IČO: 425519/060
1

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
289	73011	1889

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

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Velká Ves u Broumova, okres Náchod



Nemovitost č.3

List vlastnictví č.278 pro k.ú.Křinice, okres Náchod

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2013 09:15:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574171 Křinice

Kat.území: 676314 Křinice

List vlastnictví: 278

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

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

Vlastnické právo

Stejskalová Emilie, U Horní brány 36, 55001 Broumov	425519/060	
---	------------	--

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
4099	91346	orná půda		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
4115	1308	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
4117	2139	orná půda		zemědělský půdní fond, chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru

strpět vstup na pozemky za účelem oprav a údržby melioračních děl po dobu jejich existence s právními účinky na všechny další vlastníky

Parcela: 4099

Z-11219/2012-605

Parcela: 4115

Z-11219/2012-605

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu PÚ-4282/1992 ze dne 12.02.1993.

POLVZ:48/1996

Z-7100048/1996-605

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zřízení věcného břemene č.j.513 -07-238/2012 ze dne 28.11.2012. Právní moc ke dni 17.12.2012.

Z-11219/2012-605

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek vyplývajících ze Smlouvy o půjčce z 10.10.2012 ve výši 1.560.000,-Kč včetně příslušenství

Kašpar Miloslav, č.p. 226, 54955

Parcela: 4099

Z-11219/2012-605

Žďár nad Metují, RČ/IČO:

Parcela: 4115

Z-11219/2012-605

760830/3296

Parcela: 4117

Z-11219/2012-605

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.10.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.10.2012.

V-4266/2012-605

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zřízení věcného břemene č.j.513 -07-238/2012 ze dne 28.11.2012. Právní moc ke dni 17.12.2012.

Z-11219/2012-605

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2013 09:15:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574171 Křinice

Kat.území: 676314 Křinice

List vlastnictví: 278

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

Listina

o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zřízení věcného břemene č.j.513 -07-238/2012 ze dne 28.11.2012. Právní moc ke dni 17.12.2012.

Z-11219/2012-605

Pro: Stejskalová Emilie, U Horní brány 36, 55001 Broumov

RČ/IČO: 425519/060

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
4099	73014	2857
	73051	384
	73104	27497
	73111	2132
	73114	14657
	73141	5680
	73716	7022
	74811	31
4117	75001	31086
	73114	1721
	75001	418

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

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

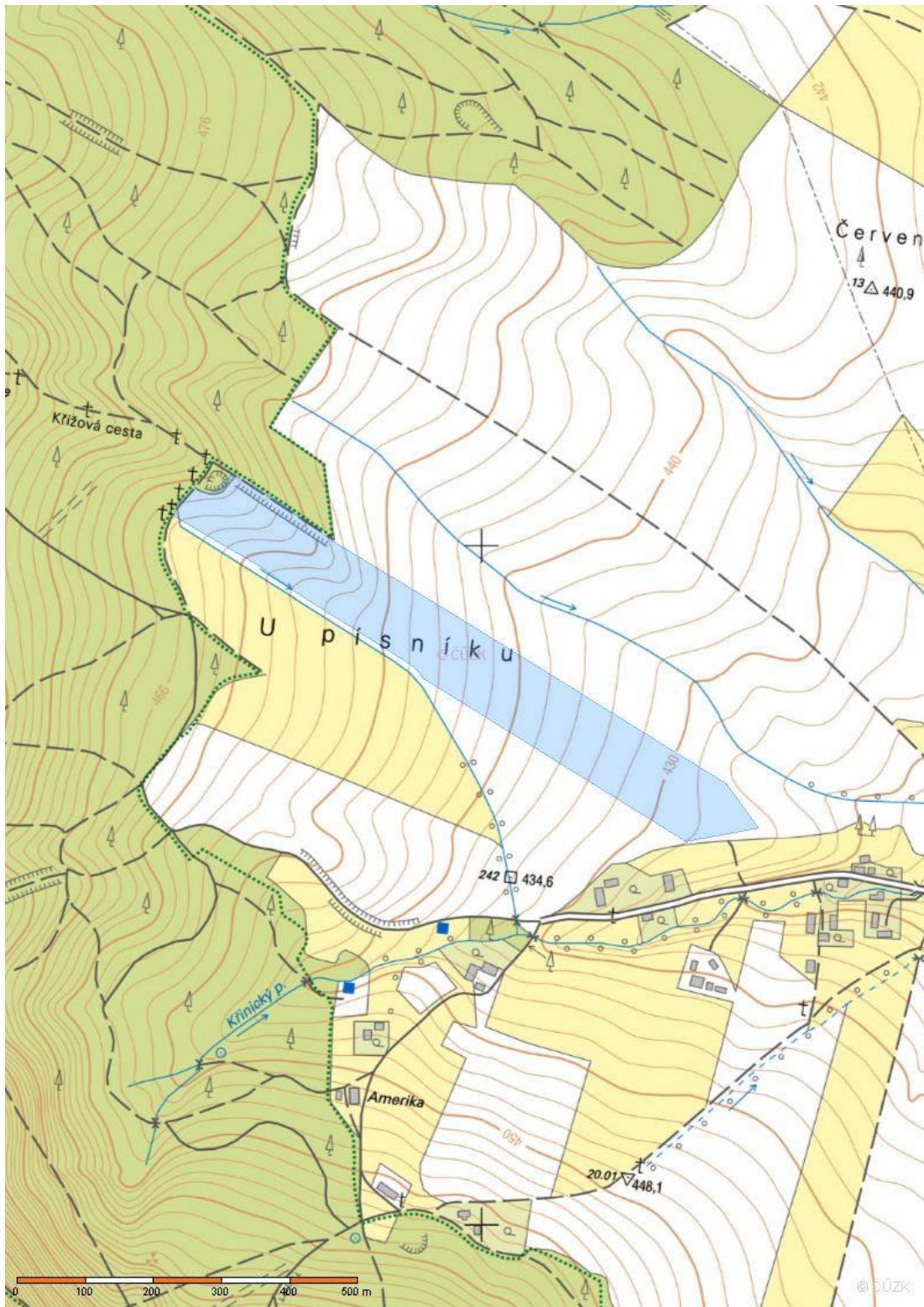
Vyhotožil:
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 13.11.2013 09:42:43

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Křinice, okres Náchod



Nemovitost č.4

List vlastnictví č.286 pro k.ú.Hejtmánkovice, okres Náchod

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2013 09:15:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574031 Hejtmánkovice

Kat.území: 638226 Hejtmánkovice

List vlastnictví: 286

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Maršalka Jaroslav, č.p. 5, 55001 Hejtmánkovice	550723/2225	1/5
Maršalka Miloš, Dukelská 155, Olivětín, 55001 Broumov	490922/356	1/5
Maršalková Marie, Na Příkopech 33, Poříčí, 55001 Broumov	455829/074	1/5
Stejskalová Emilie, U Horní brány 36, 55001 Broumov	425519/060	1/5
Valičková Anežka, Velké Dvorce 21, 34806 Přimda	475603/008	1/5

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
533/3	368	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
533/4	386	zahrada		zemědělský půdní fond, chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
533/5	478	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
538/2	1951	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro	Povinnost k
---------------	-------------

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek vyplývajících ze Smlouvy o půjčce z 10.10.2012 ve výši 1.560.000,-Kč včetně příslušenství, k 1/5 nemovitosti

Kašpar Miloslav, č.p. 226, 54955 Ždár nad Metují, RČ/IČO: 760830/3296	Stejskalová Emilie, U Horní brány 36, 55001 Broumov, RČ/IČO: 425519/060
Parcela: 533/3	V-4266/2012-605
Parcela: 533/4	V-4266/2012-605
Parcela: 533/5	V-4266/2012-605
Parcela: 538/2	V-4266/2012-605

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.10.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.10.2012.

V-4266/2012-605

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí pozemkového úřadu 4946/1992 z 11.12.1992

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2013 09:15:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574031 Hejtmánkovice

Kat.území: 638226 Hejtmánkovice

List vlastnictví: 286

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

Listina

	POLVZ:28/1993	Z-3900028/1993-605
Pro: Stejskalová Emilie, U Horní brány 36, 55001 Broumov		RČ/IČO: 425519/060
Maršalka Jaroslav, č.p. 5, 55001 Hejtmánkovice		550723/2225
Maršalka Miloš, Dukelská 155, Olivětín, 55001 Broumov		490922/356
Maršalková Marie, Na Přikopech 33, Poříčí, 55001 Broumov		455829/074
Valičková Anežka, Velké Dvorce 21, 34806 Přimda		475603/008

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
533/3	73341	368
533/4	73341	386
533/5	73341	478
538/2	73341	1951

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

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

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

Vyhotožil:
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 13.11.2013 09:40:13

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitost č.5, č.6, č.7

List vlastnictví č.2129 pro k.ú.Broumov, okres Náchod

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2013 09:15:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573922 Broumov

Kat.území: 612766 Broumov

List vlastnictví: 2129

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

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

Vlastnické právo

Stejskalová Emilie, U Horní brány 36, 55001 Broumov	425519/060	
---	------------	--

B Nemovitosti

Pozemky

	Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	194	289	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
St.	1832	29	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
	280/4	3490	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
	281/3	331	ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Stavby

Typ stavby

	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Broumov, č.p.	43	bydlení	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna	St. 194
bez čp/če		garáž		St. 1832

B1 Jiná práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

- o Věcné břemeno chůze a jízdy
z 23.6.1997, vklad z 10.7.1997
Parcela: St. 194 Parcela: 27/1 Z-1700385/1997-605
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 2999/1997
POLVZ:385/1997 Z-1700385/1997-605
- o Věcné břemeno chůze a jízdy
z 23.6.1997, vklad z 10.7.1997
Parcela: St. 194 Parcela: 1154 Z-1700385/1997-605
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 2999/1997
POLVZ:385/1997 Z-1700385/1997-605

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

- o Zástavní právo smluvní
k zajištění pohledávek vyplývajících ze Smlouvy o půjčce z 10.10.2012 ve výši 1.560.000,- Kč včetně příslušenství
Kašpar Miloslav, č.p. 226, 54955 Parcela: St. 1832 V-4266/2012-605
Žďár nad Metují, RČ/IČO: Parcela: St. 194 V-4266/2012-605
760830/3296 Parcela: 280/4 V-4266/2012-605
Parcela: 281/3 V-4266/2012-605
Stavba: bez čp/če na parc. V-4266/2012-605
St. 1832

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2013 09:15:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573922 Broumov

Kat.území: 612766 Broumov

List vlastnictví: 2129

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

Typ vztahu	Povinnost k
	Stavba: Broumov, č.p. 43 V-4266/2012-605
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.10.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.10.2012.	
	V-4266/2012-605

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Kupní smlouva V11 4180/1998 ze dne 12.11.1998. Právní účinky vkladu ke dni 23.11.1998.
POLVZ:524/1998 Z-1700524/1998-605
Pro: Stejskalová Emilie, U Horní brány 36, 55001 Broumov RČ/IČO: 425519/060
- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 31/2000 ze dne 13.7.2000, právní moc dne 8.8.2000.
POLVZ:245/2000 Z-1700245/2000-605
Pro: Stejskalová Emilie, U Horní brány 36, 55001 Broumov RČ/IČO: 425519/060
- o Smlouva o bezúplatném převodu (§ 11 zák.č.229/1991 Sb.) ze dne 09.12.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.12.2005.
V-4963/2005-605
Pro: Stejskalová Emilie, U Horní brány 36, 55001 Broumov RČ/IČO: 425519/060
- o Kolaudační rozhodnutí MěÚ v Broumově čj. výst. 7015 -/2006 ze dne 18.12.2006. Právní moc ke dni 24.01.2007.
Z-3680/2007-605
Pro: Stejskalová Emilie, U Horní brány 36, 55001 Broumov RČ/IČO: 425519/060

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

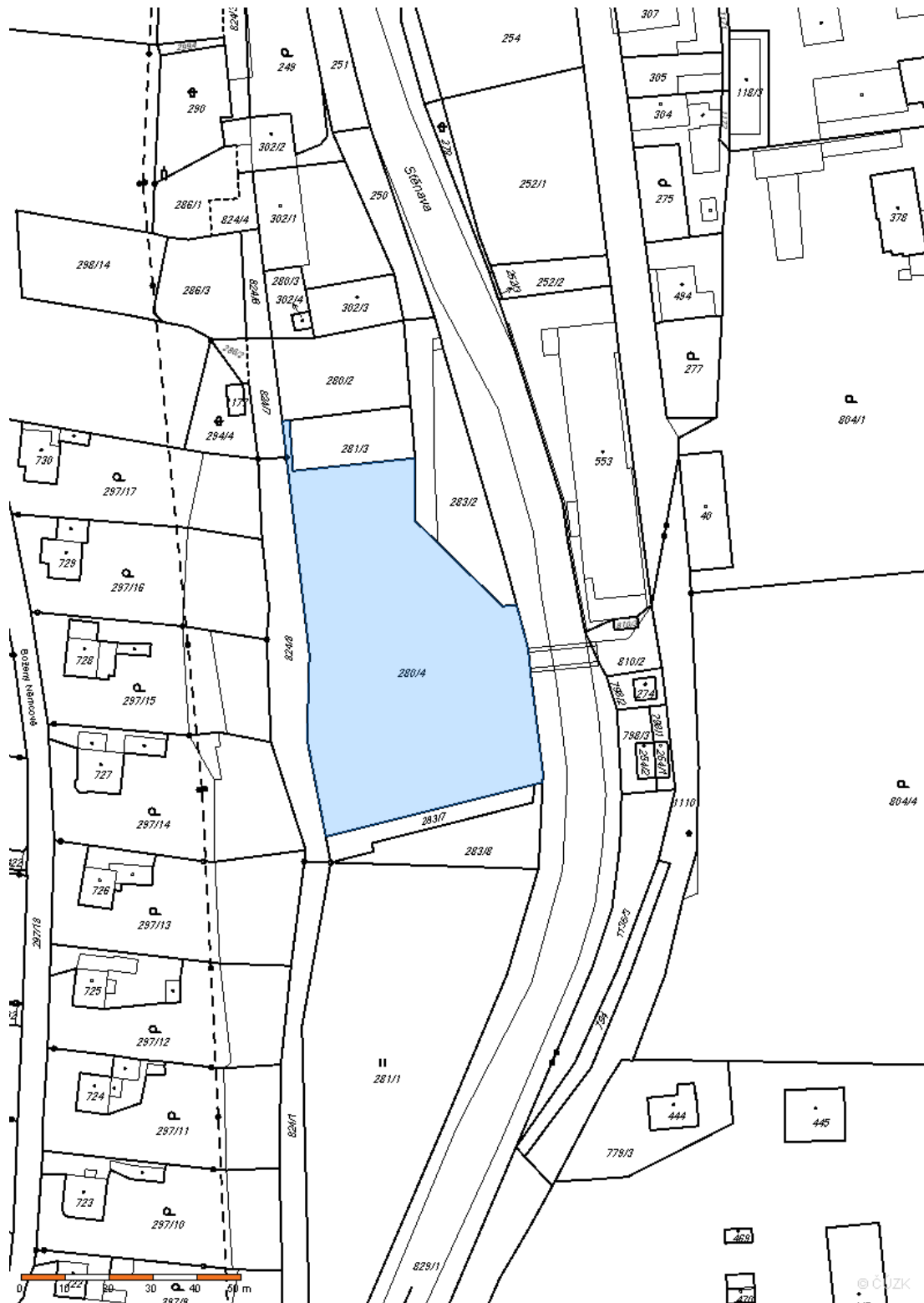
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 13.11.2013 09:38:11

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Broumov, okres Náchod





Nemovitost č.8

List vlastnictví č.2009 pro k.ú.Broumov, okres Náchod

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2013 09:15:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573922 Broumov

Kat.území: 612766 Broumov

List vlastnictví: 2009

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Cagán Jozef, Dukelská 151, Olivětín, 55001 Broumov	551205/6869	173/1000
Hájek Jan, Malá kolonie 42, Kolonie 5.května, 55001 Broumov	830529/3238	157/1000
Hronovská Hana, U Horní brány 36, 55001 Broumov	435526/048	178/1000
Michálková Helena, č.p. 87, 54983 Hynčice	635513/0232	158/1000
Pušová Jitka, U Horní brány 36, 55001 Broumov	335130/050	158/1000
Stejskalová Emilie, U Horní brány 36, 55001 Broumov	425519/060	176/1000

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 187/1	245	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
<i>Stavby</i>				
<i>Typ stavby</i>				
<i>Část obce, č. budovy</i>				
Broumov, č.p. 36		bydlení	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna	St. 187/1

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek vyplývajících ze Smlouvy o půjčce z 10.10.2012 ve výši 1.560.000,-Kč včetně příslušenství, k 176/1000 nemovitosti

Kašpar Miloslav, č.p. 226, 54955 Parcela: St. 187/1 V-4266/2012-605
Žďár nad Metují, RČ/IČO: Stavba: Broumov, č.p. 36 V-4266/2012-605
760830/3296

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.10.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.10.2012.

V-4266/2012-605

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

o Změna výměr obnovou operátu

LV:2009

Z-1702337/1999-605

o Změna číslování parcel

LV:2009

Z-1702337/1999-605

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 3253/1995 ze dne 29.11.1995. Právní účinky vkladu ke dni 30.11.1995.

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2013 09:15:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573922 Broumov

Kat.území: 612766 Broumov

List vlastnictví: 2009

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

Listina

- | | | |
|---|----------------|---------------------|
| | POLVZ:42/1996 | Z-1700042/1996-605 |
| Pro: Stejskalová Emilie, U Horní brány 36, 55001 Broumov | | RČ/IČO: 425519/060 |
| o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 31/2000 ze dne 13.7.2000, právní moc dne 8.8.2000. | | |
| | POLVZ:245/2000 | Z-1700245/2000-605 |
| Pro: Stejskalová Emilie, U Horní brány 36, 55001 Broumov | | RČ/IČO: 425519/060 |
| o Smlouva kupní ze dne 17.02.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.03.2006. | | |
| | | V-798/2006-605 |
| Pro: Cagaň Jozef, Dukelská 151, Olivětín, 55001 Broumov | | RČ/IČO: 551205/6869 |
| o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví OS v Náchodě D-1458/2005 ze dne 12.05.2006. Právní moc ke dni 06.06.2006. | | |
| | | Z-5372/2006-605 |
| Pro: Michálková Helena, č.p. 87, 54983 Hynčice | | RČ/IČO: 635513/0232 |
| o Usnesení soudu o schválení dědické dohody, o vypořádání SJM při zániku manželství smrtí OS v Náchodě 17 D-523/2008 ze dne 15.09.2008. Právní moc ke dni 08.10.2008. | | |
| | | Z-14093/2008-605 |
| Pro: Pušová Jitka, U Horní brány 36, 55001 Broumov | | RČ/IČO: 335130/050 |
| o Usnesení soudu o vypořádání SJM při zániku manželství smrtí OS v Náchodě 17 D-94/2009 ze dne 28.04.2009. Právní moc ke dni 28.05.2009. | | |
| | | Z-7491/2009-605 |
| Pro: Hronovská Hana, U Horní brány 36, 55001 Broumov | | RČ/IČO: 435526/048 |
| o Smlouva kupní ze dne 27.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.07.2009. | | |
| | | V-3282/2009-605 |
| Pro: Hájek Jan, Malá kolonie 42, Kolonie 5.května, 55001 Broumov | | RČ/IČO: 830529/3238 |

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

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

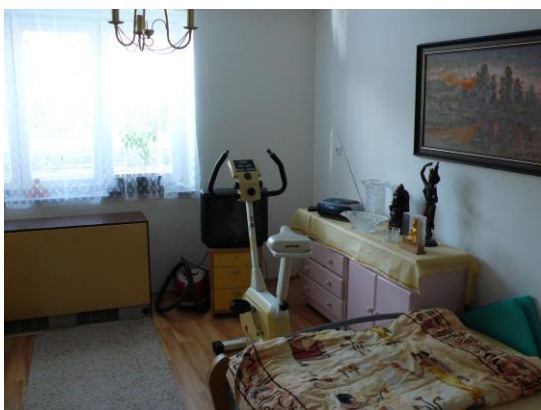
Vyhotoveno: 13.11.2013 09:34:56

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.
strana 2

Fotodokumentace nemovitosti č.6

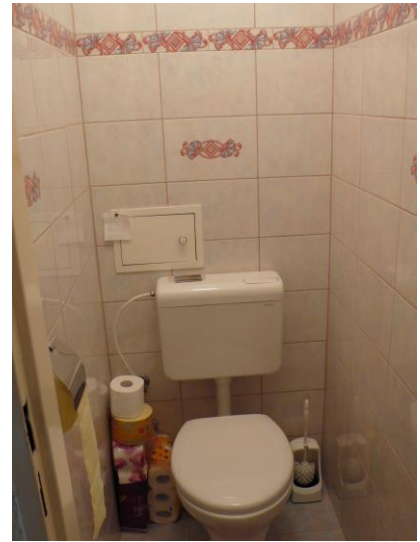


Fotodokumentace nemovitosti č.7



Fotodokumentace nemovitosti č.8





Mapa

Broumov, okres Náchod

Vyhledat na mapě

