



Znalecký posudek č. 042231/2025

O ceně obvyklé nemovitých věcí



statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Znalecký posudek číslo: 042231/2025

Interní číslo Znalce: 9079/2025

Zadavatel: **Insolvenční kancelář Kaplan Mlnářík a spol.**
Politických vězňů 1597/19, PSČ 110 00, Okres Praha 1
IČ: 07408528

Na účet: Petr Pultar
Komenského 1472
547 01 Náchod
IČ: 45915458

Předmět ocenění: Nemovitosti zapsané na LV č. 349, k.ú. Náchod, obec Náchod

Obor/odvětví: Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí

Účel posudku: Posudek je vypracován pro účely insolvenčního řízení

Oceněno k datu: 21.05.2025

Podle stavu ke dni: 21.05.2025

Datum místního šetření: 21.05.2025

Znalec: STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR

Odpovědný zpracovatel: Ing. Pavel Pejchal, CSc.

Číslo vyhotovení: 1/3

Počet stran: 110 stran, z toho 37 stran příloh

V Brně dne 22.05.2025

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	8
1.1	Znalecký úkol	8
1.2	Účel posudku	8
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku.....	8
1.4	Místní šetření	8
1.5	Prohlášení Znalce o nezávislosti	9
1.6	Předpoklady a omezující podmínky	9
2	VÝČET PODKLADŮ	11
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	11
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	11
2.2.1	Podklady doložené Zadavatelem:	11
2.2.2	Podklady získané od veřejných institucí:.....	11
2.2.3	Podklady zajištěné Zpracovatelem:.....	11
2.2.4	Použitá odborná literatura:	12
2.3	Věrohodnost zdroje dat	12
3	NÁLEZ	13
3.1	Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat	13
3.2	Popis postupu při zpracování dat	13
3.3	Výčet sebraných nebo vytvořených dat	13
3.4	Popis lokality	13
3.4.1	Místopis	13
3.4.2	Lokalizace předmětu ocenění	14
3.4.3	Napojení na inženýrské sítě	15
3.4.4	Přístup a příjezd.....	15
3.4.5	Dopravní dostupnost.....	16
3.5	Popis předmětu ocenění	16
3.5.1	Pozemky	19
3.6	Výměry a plochy	24
3.7	Nájemní a pachtovní práva	26

3.7.1	Nájemní práva	26
3.7.2	Pachtovní smlouvy	26
3.8	Rizika.....	26
3.8.1	Rizika spojená s právním stavem nemovité věci.....	26
3.8.2	Rizika spojená s umístěním nemovité věci.....	27
3.8.3	Věcná břemena a obdobná zatížení.....	28
3.8.4	Ostatní rizika.....	33
4	POSUDEK.....	39
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat.....	39
4.1.1	Definice hodnot použitých v ocenění.....	39
4.1.2	Volba metody ocenění	39
4.2	Analýza dat - ocenění porovnávací metodou	42
4.2.1	Srovnávací objekty	42
4.2.2	Komparace	48
4.2.3	Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění	51
4.2.4	Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění	53
4.3	Analýza dat - ocenění porovnávací metodou – Pozemek ve stabilizované ploše bydlení53	
4.3.1	Srovnávací objekty – pozemek pro bydlení	53
4.3.2	Komparace – Pozemek v plochách pro bydlení	57
4.3.3	Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění – pozemky bydlení 59	
4.4	Analýza dat - ocenění porovnávací metodou – Pozemek komunikace	59
4.4.1	Srovnávací objekty – pozemek komunikace	59
4.4.2	Komparace – Pozemek komunikace	62
4.4.3	Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění – pozemek komunikace	65
4.5	Analýza dat - ocenění nemovitostí nákladovou metodou	65
4.5.1	Ocenění staveb.....	65
4.5.2	Ocenění pozemků.....	66
4.5.3	Výsledky analýzy dat - rekapitulace nákladového ocenění.....	67
5	ODŮVODNĚNÍ	68

5.1	Interpretace výsledků analýzy.....	68
5.2	Kontrola postupu.....	68
6	ZÁVĚR.....	69
6.1	Citace odborné zadané otázky	69
6.2	Odpověď.....	70
6.3	Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost.....	71
7	ZNALECKÁ DOLOŽKA	72

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpis z KN	15 listů
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy.....	3 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy	3 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace	6 listů
Příloha č. 5 – Plné znění inzerátů	10 listů

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)	8
Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz) - Stavby č.p. 512 a č.p. 1472 s pozemky.....	14
Obrázek č. 3 - Situace (mapy.cz) - pozemek parc.č. 1268/1 a 1268/8.....	15
Obrázek č. 4 - Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) - Stavby č.p. 512 a č.p. 1472 s pozemky	17
Obrázek č. 5 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) – pozemek parc.č. 1268/1 a 1268/8	17
Obrázek č. 6 – Náhled územního plánu (https://www.mestonachod.cz/mesto-urad/urad/vystavba/uzemni-planovani/uzemni-plan/).....	20
Obrázek č. 7 – Náhled územního plánu (https://www.mestonachod.cz/mesto-urad/urad/vystavba/uzemni-planovani/uzemni-plan/).....	22
Obrázek č. 8 - Obrázek č. 8 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody – předmět ocenění 1 a 2 (geoportal.gepro.cz)	27
Obrázek č. 9 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody – předmět ocenění 3 - pozemky parc.č. 1268/1 a 1268/8 (geoportal.gepro.cz).....	28
Obrázek č. 11 – Srovnávací nemovitost č. 1.....	42
Obrázek č. 11 – Srovnávací nemovitost č. 2.....	44
Obrázek č. 12 – Srovnávací nemovitost č. 3.....	46
Obrázek č. 13 – Srovnávací nemovitost č. 4.....	48
Obrázek č. 14 – Specifikace srovnávacích nemovitostí č. 1 – Pozemek v plochách pro bydlení	54
Obrázek č. 15 – Specifikace srovnávacích nemovitostí č. 2 – Pozemek v plochách pro bydlení	54
Obrázek č. 16 – Specifikace srovnávacích nemovitostí č. 3 – Pozemek v plochách pro bydlení	55

Obrázek č. 17 – Specifikace srovnávacích nemovitostí č. 4 – Pozemek v plochách pro bydlení	56
Obrázek č. 18 – Specifikace srovnávacích nemovitostí č. 5 – Pozemek v plochách pro bydlení	56
Obrázek č. 20 – Specifikace srovnávacích nemovitostí č. 1 – Pozemek komunikace	60
Obrázek č. 21 – Specifikace srovnávacích nemovitostí č. 2 – Pozemek komunikace	61
Obrázek č. 22 – Specifikace srovnávacích nemovitostí č. 3 – Pozemek komunikace	62
Obrázek č. 23 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)	69

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 - Přístup a příjezd přes pozemky	15
Tabulka č. 2 - Přístup a příjezd přes pozemky	15
Tabulka č. 3 – nemovitosti na LV 349, k.ú. Náchod.....	16
Tabulka č. 4 – předmět ocenění 1	18
Tabulka č. 5 – předmět ocenění 2	18
Tabulka č. 6 – předmět ocenění 3	18
Tabulka č. 7 – pozemky, LV 349, k.ú. Náchod	19
<i>Tabulka č. 8 - Předmět ocenění 1 - výměry</i>	<i>24</i>
Tabulka č. 9 - Stanovení výměr a ploch pro ocenění – předmět ocenění 1.....	25
Tabulka č. 10 - Předmět ocenění 2 - výměry.....	25
Tabulka č. 11 - Předmět ocenění 2 - výměry.....	26
Tabulka č. 12 - Stanovení výměr a ploch pro ocenění – předmět ocenění 2.....	26
Tabulka č. 13 - Stanovení výměr pro ocenění – předmět ocenění 3	26
Tabulka č. 14 - ČSOB index bydlení - RD.....	49
Tabulka č. 15 - Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň	49
Tabulka č. 16 - Multikriteriální analýza	50
Tabulka č. 17 - Multikriteriální analýza	52
Tabulka č. 18 - index BYDLENÍ - pozemky	57
Tabulka č. 19 - Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň	57
Tabulka č. 20 - Multikriteriální analýza	58
Tabulka č. 21 - index BYDLENÍ - pozemky	63
Tabulka č. 22 - Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň	63



Tabulka č. 23 - Multikriteriální analýza	64
Tabulka č. 24 – ocenění staveb nákladovou metodou	65
Tabulka č. 25 - Rekapitulace nákladového ocenění	67
Tabulka č. 26 – rozpad tržní hodnoty	67
Tabulka č. 27 – předmět ocenění 1	68
Tabulka č. 28 – předmět ocenění 2	68
Tabulka č. 29 – předmět ocenění 3	68
Tabulka č. 30 – předmět ocenění 1 - budova č.p. 512 s pozemky	70
Tabulka č. 31 – předmět ocenění 2 - budova č.p. 1472 s pozemky	70
<i>Tabulka č. 32 – předmět ocenění 3 - pozemky parc.č. 1268/1 a 1268/8</i>	<i>70</i>

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu (tržní hodnotu) níže uvedených nemovitých věcí jako celku, k datu 21.05.2025:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2025 00:00:00				
Okres: CZ0523 Náchod		Obec: 573868 Náchod		
Kat.území: 701262 Náchod		List vlastnictví: 349		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor		Podíl	
Vlastnické právo				
Pultar Petr, Komenského 1472, 54701 Náchod		[REDACTED]		
B Nemovitosti				
Pozemky	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
St. 764	449	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Náchod, č.p. 512, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 764				
St. 1624	197	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Náchod, č.p. 1472, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1624				
1268/1	1002	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1268/8	569	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1616/1	120	zahrada		zemědělský půdní fond
1616/9	306	zahrada		zemědělský půdní fond

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely insolvenčního řízení.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel neuvedl žádné skutečnosti.

1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovitých věcí byla provedena dne 21.05.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. a zástupce vlastníka nemovité věci.

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.

11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.
12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.
14. Součástí příloh je částečná fotodokumentace nemovitých věcí vytvořená při místním šetření. Kompletní fotodokumentace se nachází v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Zpracovatel získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém
- Dodání podkladů Zadavatelem
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí)
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- Informace o předmětu ocenění

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovateli byly dodány výše uvedené podklady, předpokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí
- Územní plán města Náchod
- Údaje z webových stránek *www.mapy.cz*, *www.dppcr.cz*, *www.inem.cz*, *www.geoportál.gepro.cz*

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a předpokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

- Informace a fotodokumentace z místního šetření
- Cenová soustava RTS DATA
- Tržní odhad č. 9-2023, ze dne 5.3.2023 – Bytový dům č.p. 512, Náchod
- Odhad č. 200/12/21, ze dne 12.4.2018 – bytový dům č.p. 1472, Náchod
- Analýza ČSOB Index bydlení (dříve HB index), zpracovaná ČSOB

Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka).

2.2.4 Použitá odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydaný Českou Bankovní Asociací
- Znalecké standardy vydané Asociací znalců a odhadců České republiky

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka, RTS a.s.). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.,

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Zpracovateli byla poskytnuta ze strany zadavatele veškerá jemu dostupná data.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitosti k datu ocenění. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili obvyklou cenu nemovitosti.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr
- Výpočet věcné hodnoty staveb.
- Analýza trhu realizovaných prodejů a nabídkových cen pozemků, vytvoření databáze a odhad hodnoty pozemků.
- Analýza trhu realizovaných prodejů a nabídkových cen srovnatelných nemovitostí a odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

Náchod je město v Královéhradeckém kraji, nacházející se u hranic s Polskem. K 30. září 2024 zde žilo 19 958 obyvatel. Předmět ocenění se nachází při ulici Komenského.

Komenského ulice se nachází v centrální části města Náchod, v blízkosti historického jádra. Oblast je charakterizována převážně rezidenční zástavbou s dobrou dostupností občanské vybavenosti

3.4.1.1 Doprava

V Náchodě se nachází železniční stanice na trati Týniště nad Orlicí – Meziměstí. Městem prochází silnice I/33, spojující Hradec Králové s polskou hranicí, a silnice II. třídy č. 303. Zastávky městské hromadné dopravy se nacházejí ve vzdálenosti do 200 metrů od adresy Komenského 512. Možnosti parkování v této oblasti jsou omezené.

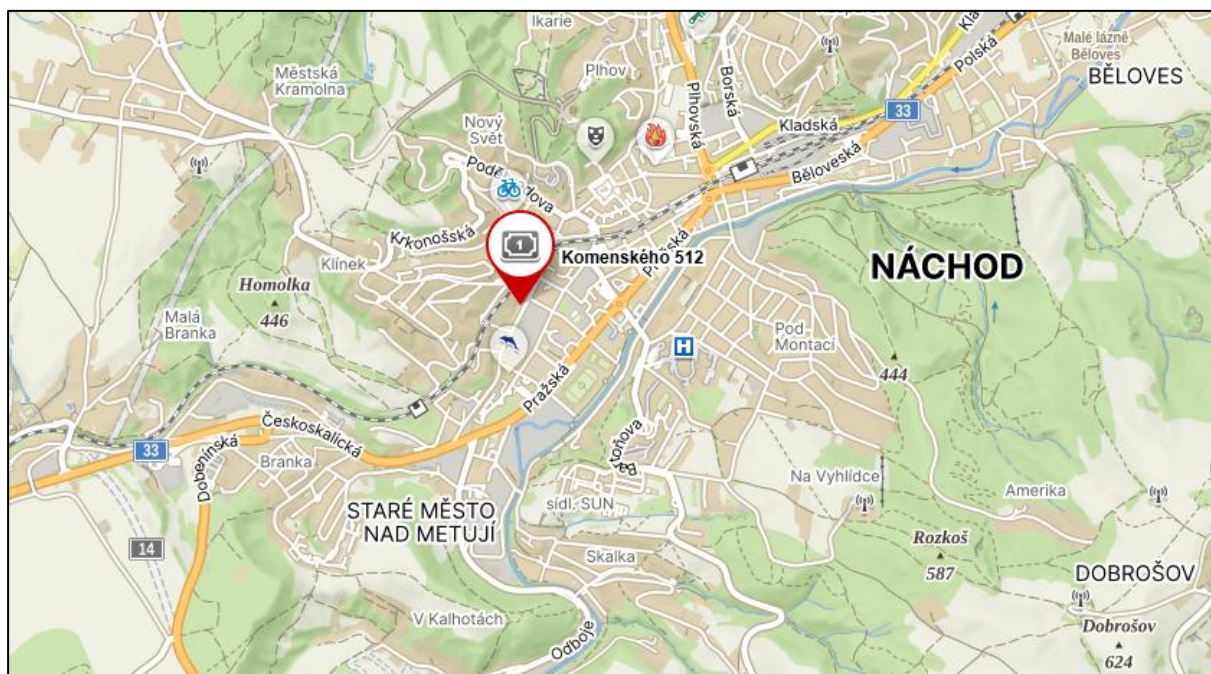
3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

Město Náchod má komplexní občanskou vybavenost. Zdravotnictví: hlavním zdravotnickým zařízením je Oblastní nemocnice Náchod a.s., která poskytuje akutní, dlouhodobou i následnou péči. Nemocnice disponuje odděleními jako chirurgie, gynekologie a porodnictví, interna, neurologie, ortopedie, pediatrie, psychiatrie a dalšími. Dále nabízí specializovanou ambulantní péči včetně onkologie, hemodialýzy a endoskopie. Nemocnice slouží spádové oblasti s více než 200 000 obyvateli. Školství: ve městě se nachází několik mateřských, základních a středních škol. Mezi významné instituce patří Střední zdravotnická škola Náchod, která poskytuje vzdělání v oblasti zdravotnictví a sociální péče. Obchod a služby: Náchod disponuje širokou nabídkou obchodů, supermarketů, restaurací a kaváren. Ve městě se nacházejí pobočky bank, pošta a další služby denní potřeby. Kultura a sport: kulturní život ve městě zajišťuje Městské divadlo Dr. Josefa Čížka, kino Vesmír a další kulturní zařízení. Pro sportovní využití jsou k dispozici sportovní hala, tělocvična, plavecký bazén a venkovní sportoviště.

Z technické vybavenosti města jsou dostupné všechny inženýrské sítě – elektřina, vodovod, kanalizace i plynovod.

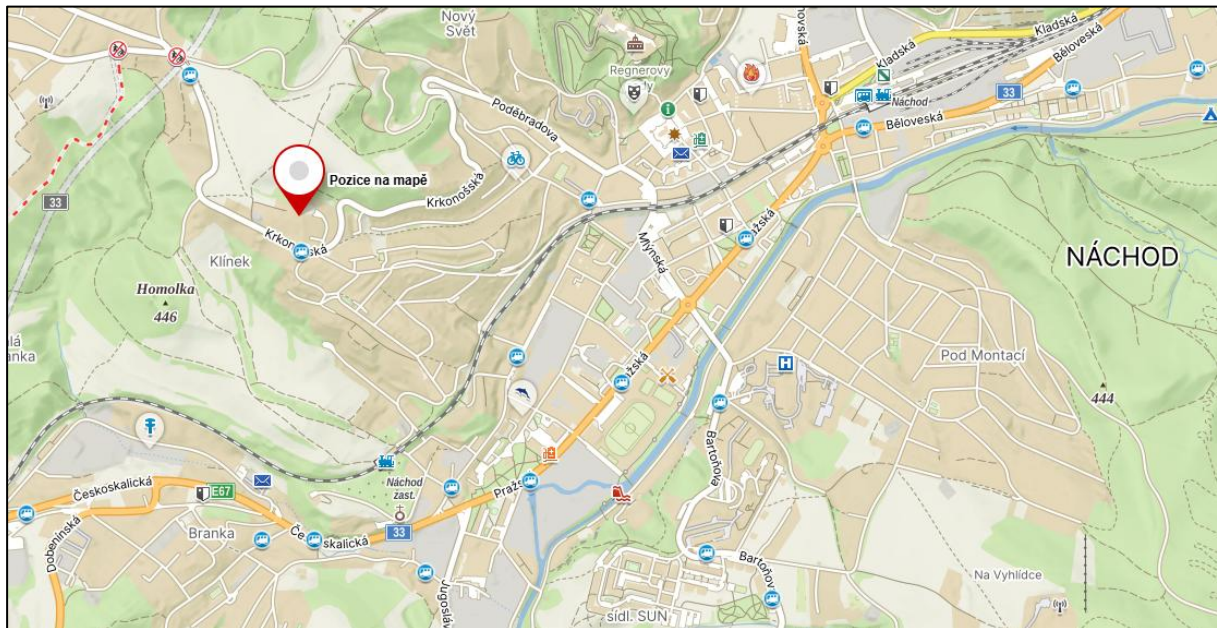
3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňovaný soubor nemovitostí – bytové domy č.p. 512 a 1472 se nachází na ulici Komenského, viz následující zobrazení na mapce.



Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz) - Stavby č.p. 512 a č.p. 1472 s pozemky

Oceňovaný soubor nemovitostí – pozemky parc.č. 1268/8 a 1268/1 se nachází při ulici Jílová, viz následující zobrazení na mapce.



Obrázek č. 3 - Situace (mapy.cz) - pozemek parc.č. 1268/1 a 1268/8

3.4.3 Napojení na inženýrské sítě

Předmět ocenění - stavby č.p. 512 a č.p. 1472 je napojen na elektrickou síť, vodovod, kanalizaci a telekomunikace.

Předmět ocenění - pozemek parc.č. 1268/1 a 1268/8 - inženýrské sítě jsou v dosahu.

3.4.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k nemovitostem - Stavby č.p. 512 a č.p. 1472 s pozemky, je přímo z veřejné komunikace na ulici Komenského. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 1 - Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
1929	Ostatní plocha – ostatní komunikace	MĚSTO NÁCHOD, Masarykovo náměstí 40, 54701 Náchod

Přístup a příjezd k nemovitostem - pozemek parc.č. 1268/1 a 1268/8, je přímo z veřejné komunikace při ulici Krkonošská. Komunikace je nezpevněná - štěrk.

Tabulka č. 2 - Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
1931/2	Ostatní plocha – ostatní komunikace	MĚSTO NÁCHOD, Masarykovo náměstí 40, 54701 Náchod

3.4.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti nad 5 minut pěšky se nachází autobusová zastávka Komenského.

Ulice Komenského je napojena na ulici Tyršovu, která tvoří významnější dopravní spoj mezi centrem města a výpadovými trasami. V krátké dojezdové vzdálenosti (cca 450 m) je dostupná silnice I/33, představující páteřní komunikaci spojující Náchod s Hradcem Králové a dále s hraničním přechodem do Polska (Běloves – Kudowa-Zdrój). Tato silnice je významnou tranzitní tepnou v rámci mezinárodní trasy E67.

Napojení na dálniční síť je prostřednictvím silnice I/33 a dále po silnici D11, která je dostupná přibližně do 40 minut jízdy osobním automobilem směrem na jihozápad (nájezd u Jaroměře).

3.5 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovitosti zapsané na LV 349, k.ú. Náchod. Oceňované nemovitosti se nachází ve městě Náchod, a to při ulici Komenského. V okolí se nachází převážně rezidenční zástavba.

Tabulka č. 3 – nemovitosti na LV 349, k.ú. Náchod

parc.č.	výměra (m ²)	druh pozemku	součástí pozemku
st. 764	449,00	zastavěná plocha a nádvoří	stavba č.p. 512 - rodinný dům
st. 1624	197,00	zastavěná plocha a nádvoří	stavba č.p. 1472 - rodinný dům
1268/1	1 002,00	trvalý travní porost	
1268/8	569,00	ostatní plocha - ostatní komunikace	
1616/1	120,00	zahrada	
1616/9	306,00	zahrada	
Celkem	2 643,00		

Stavby č.p. 512 a č.p. 1472 – vše rodinný dům, nejsou k datu ocenění rozděleny na jednotky Prohlášením vlastníka budovy.



Obrázek č. 4 - Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) - Stavby č.p. 512 a č.p. 1472 s pozemky



Obrázek č. 5 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) – pozemek parc.č. 1268/1 a 1268/8

Předmět ocenění – nemovitosti zapsané na LV č. 349, k.ú. Náchod budou pro ocenění rozděleny podle funkčních celků následovně:

Tabulka č. 4 – předmět ocenění 1

parc.č.	výměra (m ²)	druh pozemku	součástí pozemku
st. 764	449,00	zastavěná plocha a nádvoří	stavba č.p. 512 - rodinný dům
1616/9	306,00	zahrada	
Celkem	755,00		

Tabulka č. 5 – předmět ocenění 2

parc.č.	výměra (m ²)	druh pozemku	součástí pozemku
st. 1624	197,00	zastavěná plocha a nádvoří	stavba č.p. 1472 - rodinný dům
1616/1	120,00	zahrada	
Celkem	317,00		

Tabulka č. 6 – předmět ocenění 3

parc.č.	výměra (m ²)	druh pozemku	součástí pozemku
1268/1	1 002,00	trvalý travní porost	
1268/8	569,00	ostatní plocha - ostatní komunikace	
Celkem	1 571,00		

Předmět ocenění 1

Stavba č.p. 512 – rodinný dům se zahradou. Ve skutečnosti se jedná o bytový dům. Jedná se o zděný objekt obdélníkového půdorysu. Dům není podsklepen, má 4 nadzemní podlaží a využitě podkroví. Dům je napojen na vodovod, kanalizaci, elektro NN, datovou síť a CZT. V dome se nachází v 1.NP nebytový prostor. Ve 2.NP se nachází dvě bytové jednotky a ve 3.NP se nachází mezonetový byt. Z tohoto bytu je možné projít krytou lávkou do druhé budovy (dvorní objekt) jež je součástí ocenění a nachází se ve vnitrobloku. Budova ve vnitrobloku je zasazena do svažitého terénu, kdy v přízemí je dvougaráž s technickou místností a kotlem na THP (který má automatické plnění, automatické plnění nebylo k datu místního šetření funkční a vyhřívá i sousední bytový dům). Ve 2.NP se nachází bytová jednotka, ve 3.NP se nachází nebytová jednotka užívaná jako archiv a ve 4.NP se nachází posilovna, která je průchozí na zahradu s bazénem. K datu ocenění nebyl dvorní objekt zkolaudován.

Konstrukce a vybavení: hlavní svíslá nosná konstrukce je cihelné zdivo tl.45 cm, stropy 1.NP jsou železobetonové monolitické, ostatní jsou dřevěné trámové s rovnými podhledy. Schodiště je betonové. Zastřešení domu tvoří dřevěný krov, krytina je nová. Fasáda z ulice je zateplená kontaktním zateplovacím systémem s vrchní stěrkovou vrstvou jemné zrnitosti. Výlohy v 1.NP a okna jsou nová dřevěná, zdvojená, vnitřní dveře jsou dřevěné, vytápění bytů a provozoven je pomocí kotle na tuhá paliva Guntamatic včetně ohřevu TUV. Vybavení bytu: koupelny, WC a standardní kuchyňské linky. Dům není rozdělen na jednotky. Je ve velmi dobrém technickém stavu po rozsáhlé modernizaci v období let 2000 - 2012.

V celém domě je obnovené historické schodiště z pískovce kompletně zrenovované umělecké kované zábradlí.

Předmět ocenění 2

Stavba č.p. 1472 – rodinný dům se zahradou. Ve skutečnosti se jedná o bytový dům. Jedná se o zděný objekt obdélníkového půdorysu. Dům je podsklepen, má 4 nadzemní podlaží a využitě podkroví. Dům je napojen na vodovod, kanalizaci, elektro NN, datovou síť a CZT. V domě se nachází v 1.PP provozovna masérského a kosmetického salonu a rozvodná stanice CZT, v 1.NP zkolaudovaná prodejna a kanceláře. (kancelářská část se nachází v přízemní přístavbě z roku 2000.), Ve 2. - 4. NP a v podkroví je celkem 7 bytů. Byty jsou pronajaté na základě nájemních smluv. Provozovna v 1.NP není pronajata. Masérna v 1.PP domu 1472 byla v roce 2024 vyplavena (stejně jako celé 1. PP) a není dle sdělení majitele domu v současnosti využívána.

Konstrukce a vybavení: hlavní svíslá nosná konstrukce je cihelné zdivo tl.45 cm, stropy nad suterénem a 1.NP jsou železobetonové monolitické, ostatní jsou dřevěné trémové s rovným podhledem. Schodiště je betonové. Zastřešení domu tvoří dřevěný krov, krytina je nová, z 1/2 z hliníkového plechu a z 1/2 jsou šablony Cembrit. Fasáda z ulice je mimo 1.NP a podkroví nezateplená břízoslitová, zbývající část fasády domu je nová, zateplená kontaktním zateplovacím systémem s vrchní stěrkovou vrstvou jemné omítky. Výlohy v 1.NP a okna jsou dřevěná, zdvojená, vnitřní dveře jsou dřevěné, vytápění bytů a provozoven je ústředním teplovodním topením a částečně dotápěno z vedlejšího objektu č.p. 512 pomocí kotle Guntamatic na tuhá paliva. Vybavení bytu: koupelny, WC a standardní kuchyňské linky. Dům není rozdělen na jednotky. Je v dobrém technickém stavu po částečné modernizaci v období let 2000 - 2012. V roce 2024 došlo k zatopení podzemních prostor, přičemž jsou na stavebních konstrukcích dosud patrné známky poškození způsobeného vlhkostí – viz přiložená fotodokumentace. Venkovní fasáda rovněž jeví známky poruch – olupující fasádní omítka.

Předmět ocenění 3

Pozemky parc.č. 1268/1 a 1268/8, k.ú. Náchod, které jsou v jednotném funkčním celku. Pozemek parc.č. 1268/1 je nepravidelného trojúhelníkového tvaru, mírně svažité, na pozemku se nachází vzrostlá zeleň, pozemek je volně nepřístupný - oplocený. Pozemek parc.č. 1268/8 slouží jako přístupová komunikace k pozemku 1268/1 a k dalším přilehlým domům u této komunikaci, kde je zřízeno věčné břemeno přístupu pro tyto domy. Komunikace je nezpevněná, opatřena štěrkem viz fotodokumentace.

3.5.1 Pozemky

Předmětem ocenění jsou následující pozemky zapsané na LV č. 349, k.ú. Náchod.

Tabulka č. 7 – pozemky, LV 349, k.ú. Náchod

parc.č.	výměra (m ²)	druh pozemku	součástí pozemku
st. 764	449,00	zastavěná plocha a nádvoří	stavba č.p. 512 - rodinný dům
st. 1624	197,00	zastavěná plocha a nádvoří	stavba č.p. 1472 - rodinný dům
1268/1	1 002,00	trvalý travní porost	
1268/8	569,00	ostatní plocha - ostatní komunikace	
1616/1	120,00	zahrada	
1616/9	306,00	zahrada	
Celkem	2 643,00		

Celková výměra předmětných pozemků činí 2 463 m².

Pozemek parc. č. st. 764 o výměře 449 m² je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na tomto pozemku se nachází stavba č.p. 512 – rodinný dům, která je součástí pozemku. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. st. 1624 o výměře 197 m² je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na tomto pozemku se nachází stavba č.p. 1472 – rodinný dům, která je součástí pozemku. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 1268/1 o výměře 1 002 m² je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost. Na pozemku se nenachází žádná stavba, je využíván v souladu s jeho evidovaným druhem. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 1268/8 o výměře 569 m² je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – ostatní komunikace. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 1616/1 o výměře 120 m² je v katastru nemovitostí veden jako zahrada. Pozemek není zastavěn a je využíván jako zahrada. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 1616/9 o výměře 306 m² je v katastru nemovitostí veden jako zahrada. Pozemek není zastavěn a je využíván jako zahrada. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

3.5.1.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží předmět ocenění 1 a 2 ve stabilizované ploše SM = plochy smíšené obytné – městské.



Obrázek č. 6 – Náhled územního plánu (<https://www.mestonachod.cz/mesto-urad/urad/vystavba/uzemni-planovani/uzemni-plan/>)

Plochy smíšené obytné – městské – SM**Hlavní využití:**

- polyfunkční využití s převažujícím zastoupením bydlení a občanského vybavení místního, celoměstského, popř. regionálního významu;

Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení místního, celoměstského a nadmístního významu;
- pozemky, stavby a zařízení pro bydlení;
- pozemky, stavby a zařízení pro maloobchod s jednotlivou prodejní plochou do 250 m²;
- pozemky, stavby a zařízení nerušících služeb a drobné a řemeslné výroby;
- pozemky, stavby a zařízení veřejných prostranství, veřejné a vyhrazené zeleně;
- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území;

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nerušící výroby, pokud svým provozováním nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí v souvisejícím území, včetně kvality estetické;
- stavby pro obchod s jednotlivou prodejní plochou nad 250 m² do 400 m² pouze za podmínky situování ploch pro obchod minimálně do 2 podlaží zahrnujících podlaží přístupné přímo z terénu a vyřešením nezbytného parkování integrovaného v rámci objektu;
- stavby pro maloobchod (velkoobchod) s jednotlivou prodejní plochou přesahující 400 m² situovanou v 1 podlaží pouze za podmínky, že se jedná o zařízení stávající či zařízení umístované v lokalitě Plž na základě žádosti o vydání územního rozhodnutí ze dne 19. 11. 2012 na realizaci záměru „Obchodní centrum Náchod“, nebo pro něj již bylo vydáno územní rozhodnutí, popř. i změna tohoto územního rozhodnutí;

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro výrobu a skladování (těžká výroba, lehká výroba jiná než nerušící, zemědělská výroba, skladovací areály);
- pozemky, stavby a zařízení pro čerpací stanice pohonných hmot;
- řadové garáže (s výjimkou stávajících jako dosavadní využití);
- další stavby, zařízení a činnosti, které svým provozováním narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, snižují kvalitu okolního prostředí, zvyšují dopravní zátěž v území nad úroveň danou požadovaným charakterem dopravy, nemohou uspokojit potřeby parkování svých návštěvníků v rámci vlastních pozemků nebo na veřejných parkovištích, vykazují estetickou závadnost;

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- novostavby a změny stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou strukturu a výškovou hladinu okolní zástavby, návrhy staveb budou posuzovány, zejména s ohledem na zachování integrity zástavby pozemků a stavebních objektů, soudržnost s lokalitou (ve stabilizovaných plochách); důsledné sledování prostorové a hmotové skladby zástavby tak, aby nenarušovala kompoziční panorama centra a historicky utvářenou zástavbu;
- kapacitní nových objektů musí umožnit jejich začlenění do historicky založené struktury nebo zástavby;
- na území městské památkové zóny se nepřipouští zastavění stávajících drobných ploch veřejné zeleně a volných prostorových předělů;

Podmínky využití ploch změn SM jsou uvedeny v kap. 3.

Dle platného územního plánu leží předmět ocenění 3 ve stabilizované ploše BI = bydlení v rodinných domech – městské a pozemek parc.č. 1268/8 v ploše dopravní infrastruktury – silniční.



Obrázek č. 7 – Náhled územního plánu (<https://www.mestonachod.cz/mesto-urad/urad/vystavba/uzemni-planovani/uzemni-plan/>)

PLOCHY BYDLENÍ

Plochy bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské – BI

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech;

Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro bydlení v rodinných domech;

- pozemky, stavby a zařízení rodinné rekreace;
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení – veřejné infrastruktury;
- pozemky, stavby a zařízení komerčního občanského vybavení místního významu;
- pozemky, stavby a zařízení nerušících služeb, drobné a řemeslné výroby a nerušící výroby;
- pozemky, stavby a zařízení veřejných prostranství, veřejné a soukromé zeleně;
- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);

Podmíněně přípustné využití:

- bytové domy pouze za podmínky, že se jedná o stavby stávající, a za podmínky, že nebude zvyšována jejich podlažnost;
- pozemky, stavby a zařízení komerčního občanského vybavení městského významu za podmínky, že svým provozováním a kapacitou nenaruší užívání staveb, pozemků a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nezvýší výrazně dopravní zátěž v lokalitě;
- další pozemky, stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v dané lokalitě;

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro výrobu a skladování (těžká a lehká výroba, zemědělská velkovýroba, skladovací areály);
- pozemky, stavby a zařízení pro čerpací stanice pohonných hmot, kapacitní veřejná parkoviště, plochy pro odstavování nákladních vozidel, kapacitní stavby pro odstavování vozidel včetně realizace nových řadových garáží (s výjimkou stávajících řadových garáží jako dosavadní využití);
- další stavby, zařízení a činnosti, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, či nejsou slučitelné s bydlením;

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- novostavby a změny stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou strukturu, výškovou hladinu okolní zástavby a v lokalitě obvyklé intenzity zástavby pozemků;

Podmínky využití ploch změn BI jsou uvedeny v kapitole 3.

3.6 Výměry a plochy

Předmět ocenění 1

Tabulka č. 8 - Předmět ocenění 1 - výměry

Uliční budova, č.p. 512	Název	m2	koef.	m2 po úpravě
1.NP	prodejna	54,6	1,00	54,60
1.NP	vstup	3,3	1,00	3,30
1.NP	Sociální zázemí	5,94	1,00	5,94
1.NP	Zázemí prodejny	18,6	1,00	18,60
1.NP	Zázemí prodejny	2,562	1,00	2,56
1.NP	Chodba	6,25	1,00	6,25
1.NP	sklad	7,95	1,00	7,95
1.NP	průjezd	32,64	0,50	16,32
2.NP	Schodiště	17,41	0,50	8,71
2.NP	Předsíň	2,94	1,00	2,94
2.NP	koupelna	3,52	1,00	3,52
2.NP	obývací pokoj+kk	22,68	1,00	22,68
2.NP	ložnice	8,96	1,00	8,96
2.NP	Předsíň	7,9	1,00	7,90
2.NP	obývací pokoj	25,83	1,00	25,83
2.NP	ložnice	21,11	1,00	21,11
2.NP	šatna	2,73	1,00	2,73
2.NP	kuchyně	12,92	1,00	12,92
2.NP	koupelna	7,2	1,00	7,20
2.NP	WC	1,08	1,00	1,08
3.NP	Schodiště	13,32	0,00	0,00
3.NP	sklad	2,88	1,00	2,88
3.NP	předsíň	8,54	1,00	8,54
3.NP	WC	1,96	1,00	1,96
3.NP	koupelna	10,05	1,00	10,05
3.NP	kuchyně	19,24	1,00	19,24
3.NP	spíž	1,71	1,00	1,71
3.NP	Jídelna	48,48	1,00	48,48
3.NP	obývací pokoj	20,65	1,00	20,65
3.NP	zimní zahrada	14,01	0,50	7,01
4.NP	Chodba	27,3	1,00	27,30
4.NP	Pokoj	12,82	1,00	12,82
4.NP	Pokoj	12,82	1,00	12,82
4.NP	terasa	7,92	0,50	3,96
4.NP	šatna	3,53	1,00	3,53
4.NP	šatna	4,51	1,00	4,51
4.NP	WC	2,4	1,00	2,40
4.NP	koupelna	11,47	1,00	11,47
4.NP	ložnice	11,98	1,00	11,98
4.NP	terasa	6,77	0,50	3,39
4.NP	šatna	6,87	1,00	6,87

Uliční budova, č.p. 512	Název	m2	koef.	m2 po úpravě
4.NP	pokoj	15,32	1,00	15,32
	Plocha CELKEM			477,98

Dvorní objekt	Název	m2	koef.	m2 po úpravě
1.NP	garáž	43,63	0,50	21,82
1.NP	kotelna	11,66	0,50	5,83
1.NP	sklad	4,31	0,50	2,16
1.NP	Předsíň WC	1,68	1,00	1,68
1.NP	WC	1,68	1,00	1,68
2.NP	Chodba	11,71	1,00	11,71
2.NP	Místnost	42,41	1,00	42,41
2.NP	Předsíň WC	1,16	1,00	1,16
2.NP	WC	1,36	1,00	1,36
2.NP	Komora	1,42	1,00	1,42
3.NP	Archiv	39,29	1,00	39,29
3.NP	Archiv	15,43	1,00	15,43
4.NP	Posilovna	70,43	1,00	70,43
4.NP	Předsíň WC	1,68	1,00	1,68
4.NP	WC	2,24	1,00	2,24
4.NP	Terasa	42,11	0,50	21,06
	Plocha CELKEM			241,35

Tabulka č. 9 - Stanovení výměr a ploch pro ocenění – předmět ocenění 1

Pozemky	755 m ²
Zastavěná plocha	346 m ²
Započítatelná plocha	719 m ²
Obestavěný prostor	3 228 m ³

Předmět ocenění 2

Tabulka č. 10 - Předmět ocenění 2 - výměry

RD, č.p. 1472	Název	m2	koef.	m2 po úpravě
1.PP	Provozovna	80	1	80
1.NP	Provozovna	132	1	132
2.NP	Byt č. 1, 1+1	57	1	57
2.NP	Byt č.2 1+1	57	1	57
3. NP	Byt č.3 1+1	57	1	57
3. NP	Byt č.4 2+kk	57	1	57
4. NP	Byt č.5 1+kk	34	1	34
4. NP	Byt č.6 3+1	80	1	80
podkroví	Byt č.7, 3+1	92	1	92
Celkem		646		646

Tabulka č. 11 - Předmět ocenění 2 - výměry

název	zastavěná plocha (m ²)	započitatelná plocha (m ²)
1.PP	132	80
1.NP	196	132
2.NP	132	114
3.NP	132	114
4.NP	132	114
Podkroví	132	92
Celkem		646

Tabulka č. 12 - Stanovení výměr a ploch pro ocenění – předmět ocenění 2

název	výměra	jednotka
Pozemky	317	m ²
Zastavěná plocha	196	m ²
Započitatelná plocha	646	m ²
Obestavěný prostor	3 140	m ³

Předmět ocenění 3

Tabulka č. 13 - Stanovení výměr pro ocenění – předmět ocenění 3

parc.č.	výměra (m ²)	druh pozemku
1268/1	1 002,00	trvalý travní porost
1268/8	569,00	ostatní plocha - ostatní komunikace
Celkem	1 571,00	

3.7 Nájemní a pachtovní práva

3.7.1 Nájemní práva

Bytové domy jsou částečně pronajaty. Zpracovatel však neměl nájemní smlouvy k dispozici.

3.7.2 Pachtovní smlouvy

Nebyla zjištěna existence žádných pachtovních smluv vázaných na oceňované nemovitosti.

3.8 Rizika

3.8.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

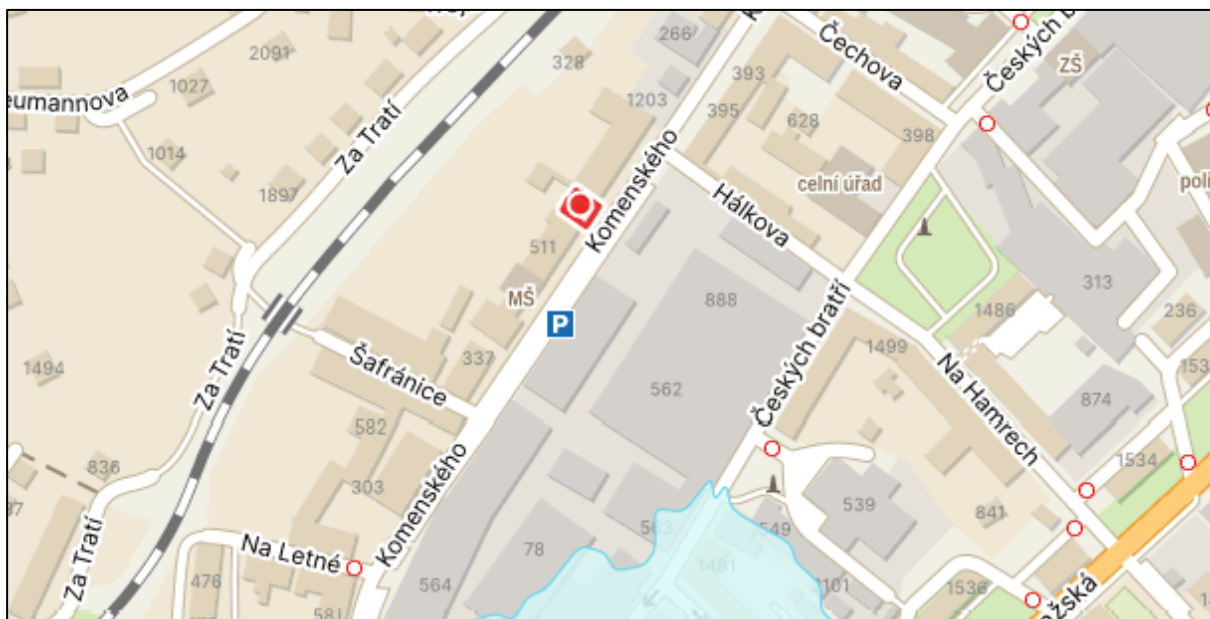
Nemovitá věc je řádně zapsaná v katastru nemovitostí, avšak stavby č.p. 512 a č.p. 1472, které jsou předmětem ocenění, jsou v katastru nemovitostí vedeny jako rodinný dům, svým stavebně technickým charakterem se však jedná v obou případech o bytový dům.

Dále dvorní objekt, který náleží k budově č.p. 512 nebyl k datu ocenění zkolaudován.

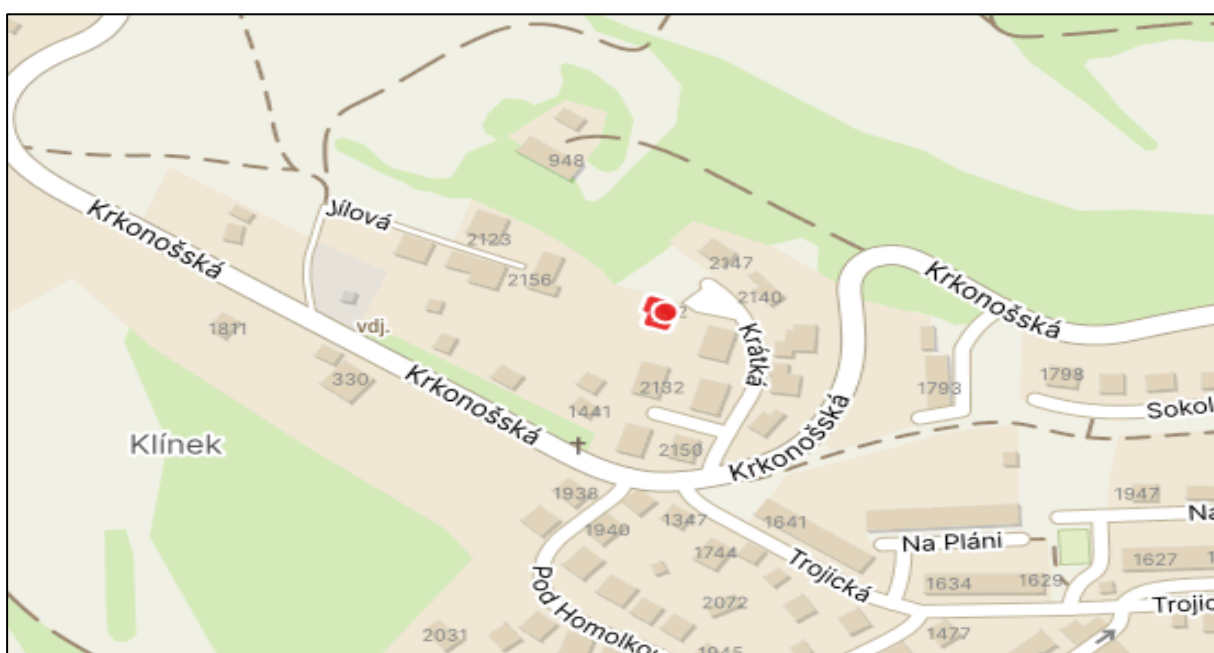
Žádná rizika spojená s právním stavem nemovité věci nebyla zjištěna.

3.8.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je situována mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňované nemovitosti, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 8 - Obrázek č. 9 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody – předmět ocenění 1 a 2 (geportal.gepro.cz)



Obrázek č. 10 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody – předmět ocenění 3 - pozemky parc.č. 1268/1 a 1268/8 (geoportal.gepro.cz)

Žádná jiná rizika spojená s umístěním nemovité věci nebyla zjištěna.

3.8.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Byla zjištěna následující věcná břemena – viz LV č. 349, k.ú. Náchod (LV součástí Přílohy).

- | |
|--|
| <p>o Věcné břemeno chůze a jízdy</p> <p><i>Oprávnění pro</i>
Parcela: St. 4206, Parcela: 1268/7</p> <p><i>Povinnost k</i>
Parcela: 1268/8</p> <p><i>Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3885/1999 ze dne 7.12.1999. Právní účinky vkladu ke dni 9.12.1999.</i></p> <p style="text-align: right;">POLVZ:1160/1999 Z-101160/1999-605</p> <p><i>Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva</i></p> <p>o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení</p> <p><i>části distribuční soustavy - nové kabelové vedení NN, kabelová chránička, zemnicí pásky, přípojka k rozvaděči a právo provozovat, udržovat, opravovat distribuční soustavu za účelem její obnovy, výměny a modernizace nebo zlepšení její výkonnosti včetně jejího odstranění dle vyznačení na g.p.3322-242/2011</i></p> <p><i>Oprávnění pro</i>
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035</p> <p><i>Povinnost k</i>
Parcela: 1268/8</p> |
|--|



o Věcné břemeno užívání

stezky a cesty po celém pozemku s právem chodit nebo se dopravovat lidskou silou a právem, aby po stezce jiní přicházeli k oprávněné osobě a odcházeli od ní nebo se lidskou silou dopravovali a dále s právem jezdit jakýmkoli vozidly po celé pozemku

Oprávnění pro

Parcela: St. 4319, Parcela: St. 4388, Parcela: 1268/6

Povinnost k

Parcela: 1268/8

Listina Smlouva kupní s úplatnou smlouvou o zřízení věcného břemene - služebnosti stezky a cesty ze dne 16.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2014 11:43:42. Zápis proveden dne 19.08.2014.

V-5028/2014-605

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno užívání

části pozemku v rozsahu uvedeném v geom.pl. 3414-32/2014 v bodech A) a B) za účelem zřízení inženýrských sítí - vést vodovodní potrubí, kanalizační a energetické vedení, provádět revize, údržbu a opravy tohoto vedení a za tímto účelem právo vstupovat na služební pozemek

Oprávnění pro

Parcela: St. 4206, Parcela: 1268/7

Povinnost k

Parcela: 1268/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2014 12:20:51. Zápis proveden dne 22.08.2014.

V-5216/2014-605

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno cesty

a stezky, právo jezdit po pozemku jakýmkoliv vozidly dle čl. IV

Oprávnění pro

Parcela: St. 4311, Parcela: 1268/3

Povinnost k

Parcela: 1268/8

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2016 09:42:19. Zápis proveden dne 08.04.2016.

V-1900/2016-605

Pořadí k 17.03.2016 09:42

o Věcné břemeno vedení

- inženýrské sítě - vodovodní a kanalizační přípojka, její zřízení, provozování, údržba,
úpravy za účelem modernizace a zlepšení výkonnosti v rozsahu dle geom.plánu 3367-205/2013

Oprávnění pro

Parcela: St. 4247, Parcela: 1265/21

Povinnost k

Parcela: 1268/1



- o Věcné břemeno chůze a jízdy
 - po předchozí dohodě vstupovat, chodit, jezdit a vjíždět na nezbytně dlouhou dobu za účelem prohlídek, oprav a údržby vodovodní a kanalizační přípojky v rozsahu dle geom.plánu 3367-205/2013
 - Oprávnění pro
 - Parcela: St. 4247, Parcela: 1265/21
 - Povinnost k
 - Parcela: 1268/1
 - Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2016 13:58:37. Zápis proveden dne 24.10.2016.
 - V-6869/2016-605
 - Pořadí k 27.09.2016 13:58
 - o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy - podzemního vedení NN, s právem oprav a údržby. Věcné břemeno zahrnuje právo provádět na součásti distribuční soustavy úpravy za účelem její obnovy, výměny a modernizace nebo zlepšení její výkonnosti včetně jejího odstranění po části pozemku v rozsahu uvedeném v g.p. 3552-9631/2015
 - Oprávnění pro
 - ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035
 - Povinnost k
 - Parcela: 1268/8
 - Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2017 09:16:37. Zápis proveden dne 17.02.2017.
 - V-557/2017-605
 - Pořadí k 27.01.2017 09:16
- o Věcné břemeno (podle listiny) služebnost inženýrské sítě spočívající v právu vést přes část pozemků v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu 3621-216/2016, kanalizační řad (včetně součástí a příslušenství), provozovat ho a udržovat ho; služebnost zahrnuje právo zřídít, mít a udržovat na dané části služebných nemovitostí také potřebné obslužné zařízení, jakož i právo provádět na dané inženýrské síti úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti
 - Oprávnění pro
 - Vodovody a kanalizace Náchod, a.s., Kladská 1521, 54701
Náchod, RČ/IČO: 48172928
 - Povinnost k
 - Parcela: 1268/1, Parcela: 1268/8
- Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná E028 ze dne 24.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2017 15:07:29. Zápis proveden dne 30.05.2017.
 - V-1935/2017-605
- Pořadí k 27.03.2017 15:07



služebnost spočívající v právu oprávněně vstupovat, chodit, vjíždět a jezdit motorovými vozidly na část pozemku v rozsahu uvedeném v geom.pl. 3621-216/2016, po nezbytnou dobu za účelem prohlídek, oprav, stavebních úprav a údržby kanalizačního řadu (včetně součástí a příslušenství)

Oprávnění pro

Vodovody a kanalizace Náchod, a.s., Kladská 1521, 54701
Náchod, RČ/IČO: 48172928

Povinnost k

Parcela: 1268/1, Parcela: 1268/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná E028 ze dne 24.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2017 15:07:29. Zápis proveden dne 30.05.2017.

V-1935/2017-605

Pořadí k 27.03.2017 15:07

Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost zdržet se ve prospěch oprávněně veškerých činností, které by mohly ohrozit kanalizační řad, tj. umísťovat stavby, konstrukce nebo jiná podobná zařízení, provádět činnosti, které omezují přístup ke kanalizačnímu řadu, terénní úpravy, vysazovat trvalé porosty a provádět skládky, apod., a to na části pozemku v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu 3621-216/2016

Oprávnění pro

Vodovody a kanalizace Náchod, a.s., Kladská 1521, 54701
Náchod, RČ/IČO: 48172928

Povinnost k

Parcela: 1268/1, Parcela: 1268/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná E028 ze dne 24.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2017 15:07:29. Zápis proveden dne 30.05.2017.

V-1935/2017-605

Pořadí k 27.03.2017 15:07

Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě dle vyznačení na g.p.3632-3/2017 v právu vést přes pozemek kanalizační řad (včetně součástí a příslušenství), provozovat ho a udržovat, právo zřídit, mít a udržovat na parcele potřebné obslužné zařízení, jakož i právo provádět na dané inženýrské síti úpravy za účelem její modernizace, zlepšení její výkonnosti nebo výměny

Oprávnění pro

Vodovody a kanalizace Náchod, a.s., Kladská 1521, 54701
Náchod, RČ/IČO: 48172928

Povinnost k

Parcela: 1268/8

o Věcné břemeno (podle listiny)

spočívající v právu oprávněně vstupovat, chodit, vjíždět a jezdit motorovými vozidly přes pozemky dle vyznačení na g.p.3632-3/2017 po nezbytnou dobu za účelem prohlídek, údržby, oprav a stavebních úprav kanalizačního řadu (včetně součástí a příslušenství)

Oprávnění pro

Vodovody a kanalizace Náchod, a.s., Kladská 1521, 54701
Náchod, RČ/IČO: 48172928

Povinnost k

Parcela: 1268/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná E011/2017 ze dne 28.04.2017.
Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2017 10:38:44. Zápis proveden dne
01.06.2017.

V-2859/2017-605

Pořadí k 04.05.2017 10:38

o Věcné břemeno (podle listiny)

zdržet se ve prospěch oprávněné veškerých činností, které by mohly ohrozit kanalizační řad tj. umísťovat stavby, konstrukce nebo jiná podobná zařízení, provádět činnosti, které omezují přístup ke kanalizačnímu řadu, terénní úpravy, vysazovat trvalé porosty a provádět skládky apod. bez předchozího písemného souhlasu oprávněné dle vyznačení na g.p.3632-3/2017

Oprávnění pro

Vodovody a kanalizace Náchod, a.s., Kladská 1521, 54701
Náchod, RČ/IČO: 48172928

Povinnost k

Parcela: 1268/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná E011/2017 ze dne 28.04.2017.
Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2017 10:38:44. Zápis proveden dne
01.06.2017.

V-2859/2017-605

Pořadí k 04.05.2017 10:38

o Věcné břemeno (podle listiny)

vést přes část služebných nemovitostí v rozsahu vymezeném v g.p.3622-216/2016 vodovodní řad (včetně součástí a příslušenství), provozovat ho a udržovat ho; pozemková služebnost zahrnuje též právo zřídit, mít a udržovat na služebných nemovitostech potřebné obslužné zařízení, jakož i právo provádět na inženýrské síti úpravy za účelem její modernizace, zlepšení její výkonnosti nebo výměny

Oprávnění pro

Vodovody a kanalizace Náchod, a.s., Kladská 1521, 54701
Náchod, RČ/IČO: 48172928

Povinnost k

Parcela: 1268/1, Parcela: 1268/8

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost spočívající v právu oprávněné vstupovat, chodit, vjíždět a jezdit motorovými vozidly na služebné nemovitosti v rozsahu vymezeném v g.p.3622-216/2016 po nezbytnou dobu za účelem prohlídek, údržby, oprav a stavebních úprav vodovodního řadu (včetně součástí a příslušenství)

Oprávnění pro

Vodovody a kanalizace Náchod, a.s., Kladská 1521, 54701



<p>Oprávnění pro Náchod, RČ/IČO: 48172928 Povinnost k Parcela: 1268/1, Parcela: 1268/8</p> <p>Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná E006/2017 ze dne 28.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2017 10:40:58. Zápis proveden dne 28.06.2017.</p> <p>Pořadí k 04.05.2017 10:40</p> <p>V-2860/2017-605</p> <p>o Věcné břemeno (podle listiny) služebnost zdržet se ve prospěch oprávněné veškerých činností, které by mohly ohrozit vodovodní řad, tj. umísťovat stavby, konstrukce nebo jiná podobná zařízení, provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodnímu řadu, terénní úpravy, vysazovat trvalé porosty a provádět skládky, apod., bez předchozího písemného souhlasu oprávněné, a to na části služebných nemovitostí v rozsahu vymezeném v g.p.3622-216/2016</p> <p>Oprávnění pro Vodovody a kanalizace Náchod, a.s., Kladská 1521, 54701 Náchod, RČ/IČO: 48172928 Povinnost k Parcela: 1268/1, Parcela: 1268/8</p> <p>Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná E006/2017 ze dne 28.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2017 10:40:58. Zápis proveden dne 28.06.2017.</p> <p>Pořadí k 04.05.2017 10:40</p> <p>V-2860/2017-605</p> <p>o Věcné břemeno (podle listiny) služebnost stezky a cesty</p> <p>Oprávnění pro Parcela: St. 4465, Parcela: 1268/2 Povinnost k Parcela: 1268/8</p>
<p>o Věcné břemeno (podle listiny) umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci po části pozemku v rozsahu uvedeném v geom.pl. č. 4196-268/2022</p> <p>Oprávnění pro ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV- Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035 Povinnost k Parcela: 1268/1</p>

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

3.8.4 Ostatní rizika

Dle LV č. 349, k.ú. Náchod (viz přílohy) vážnou na oceňované nemovitosti následující zástavní právo a obdobná zatížení.



o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ze smlouvy o úvěru ze dne 18.08.2021, vzniklé do 10 let od podpisu smlouvy o úvěru, a to:

- (a) současné a budoucí pohledávky z jistiny úvěru do celkové výše 6.200.000 Kč
- (b) současné a budoucí pohledávky z příslušenství úvěru do celkové výše 3.720.000 Kč
- (c) současné a budoucí pohledávky ze zániku smlouvy o úvěru do celkové výše 9.920.000 Kč

Oprávnění pro

Blue Diamond Investments, s.r.o., Příkop 838/6,
Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 29184797

Povinnost k

Parcela: St. 764

o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele podepsaného úředně ověřeným podpisem a to po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Blue Diamond Investments, s.r.o., Příkop 838/6,
Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 29184797

Povinnost k

Parcela: St. 764

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ze smlouvy o úvěru ze dne 13.10.2021, vzniklé do 10 let od podpisu smlouvy o úvěru, a to:

- současné a budoucí pohledávky z jistiny úvěru do celkové výše 5.800.000 Kč
- současné a budoucí pohledávky z příslušenství úvěru do celkové výše 3.480.000 Kč
- současné a budoucí pohledávky ze zániku smlouvy o úvěru do celkové výše 9.280.000 Kč

Oprávnění pro

Blue Diamond Investments, s.r.o., Příkop 838/6,
Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 29184797

Povinnost k

Parcela: St. 764

o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele podepsaného úředně ověřeným podpisem, a to po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Blue Diamond Investments, s.r.o., Příkop 838/6,
Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 29184797

Povinnost k

Parcela: St. 764

• Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek vyplývajících ze smlouvy o podnikatelském úvěru č. 23/06/2022/A

- existující, vrácení úvěru ve výši 11.900.000 Kč
- budoucí určená druhem a dobou vzniku, zaplacení smluvní pokuty do výše 2.000.000 Kč vyplývající ze smlouvy o úvěru, kdy nárok na pokutu může vzniknout do 31.12.2031
- budoucí určená druhem a dobou vzniku, zaplacení smluvní pokuty až do výše 1.000.000 Kč, kdy nárok může vzniknout do 31.12.2031
- podmíněná, vyplývající z bezdůvodného obohacení v případě odstoupení od smlouvy o úvěru, na vrácení úvěru až ve výši 11.900.000 Kč

Oprávnění pro

Moneta holding s.r.o., Ladislava Ševčíka 420/26,
Hulváky, 70900 Ostrava, RČ/IČO: 28660463

Povinnost k

Parcela: St. 1624, Parcela: 1268/1, Parcela: 1616/1



o Zákaz zcizení a zatížení
bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva
Oprávnění pro
Moneta holding s.r.o., Ladislava Ševčíka 420/26,
Hulváky, 70900 Ostrava, RČ/IČO: 28660463
Povinnost k
Parcela: St. 1624, Parcela: 1268/1, Parcela: 1616/1

- Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ze smlouvy o úvěru ze dne 13.10.2021, ve znění Dodatku č. 1
vzniklé do 10 let od podpisu smlouvy o úvěru, a to:
- současné a budoucí pohledávky z jistiny úvěru do celkové výše 5.800.000 Kč

- současné a budoucí pohledávky z příslušenství úvěru do celkové výše 3.480.000 Kč
- současné a budoucí pohledávky ze zániku smlouvy o úvěru do celkové výše 9.280.000 Kč

Oprávnění pro

Blue Diamond Investments, s.r.o., Příkop 838/6,
Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 29184797

Povinnost k

Parcela: 1616/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zakazu zcizení a zatížení
ze dne 07.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2023 14:25:21. Zápis
proveden dne 06.04.2023.

V-1350/2023-605

Pořadí k 15.03.2023 14:25

Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele podepsaného úředně ověřeným
podpisem, a to po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Blue Diamond Investments, s.r.o., Příkop 838/6,
Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 29184797

Povinnost k

Parcela: 1616/9

o Zástavní právo smluvní
k zajištění pohledávky ze smlouvy o úvěru ze dne 18.08.2021, ve znění Dodatku č. 1
vzniklé do 10 let od podpisu smlouvy o úvěru, a to:
- současné a budoucí pohledávky z jistiny úvěru do celkové výše 6.200.000 Kč
- současné a budoucí pohledávky z příslušenství úvěru do celkové výše 3.720.000 Kč
- současné a budoucí pohledávky ze zániku smlouvy o úvěru do celkové
výše 9.920 000 Kč

Oprávnění pro

Blue Diamond Investments, s.r.o., Příkop 838/6,
Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 29184797

Povinnost k

Parcela: 1616/9



o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění daňových pohledávek v celkové výši 1.073.296 Kč včetně příslušenství
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, Horova 824/17,
Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové
Povinnost k
Parcela: St. 1624, Parcela: St. 764, Parcela: 1268/1, Parcela: 1268/8, Parcela:
1616/1, Parcela: 1616/9
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
Královéhradecký kraj, ÚzP v Náchodě Čj.: 1439340/24/2700-80545-610011 ze dne
04.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2024 13:07:16. Zápis proveden
dne 30.10.2024; uloženo na prac. Náchod
V-5493/2024-605
Pořadí k 04.10.2024 13:07
Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
Královéhradecký kraj, ÚzP v Náchodě Čj.: 1439340/24/2700-80545-610011 ze dne
04.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2024 13:07:16. Zápis
proveden dne 30.10.2024; uloženo na prac. Náchod
V-5493/2024-605
Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
Královéhradecký kraj, ÚzP v Náchodě Čj.: 1439340/24/2700-80545-610011 ze dne
04.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2024 13:07:16. Zápis
proveden dne 30.10.2024; uloženo na prac. Náchod
V-5493/2024-605

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 1624, Parcela: St. 764, Parcela: 1268/1, Parcela: 1268/8,
Parcela: 1616/1, Parcela: 1616/9
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město 137Ex
11939/23-43 ze dne 29.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2023
16:33:52. Zápis proveden dne 19.12.2023; uloženo na prac. Náchod
Z-4487/2023-605

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
návrh podán dne 05.12.2023
Oprávnění pro
IFIS investiční fond, a.s., Čechyňská 419/14a, Trnitá,
60200 Brno, RČ/IČO: 24316717
Povinnost k
Parcela: St. 1624, Parcela: St. 764, Parcela: 1268/1, Parcela: 1268/8, Parcela:
1616/1, Parcela: 1616/9

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: Mgr. Stanislav Molák, Bělohorská 299, Havlíčkův Brod
Povinnost k
Pultar Petr, Komenského 1472, 54701 Náchod, RČ/IČO:
[REDAKCE]
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Havlíčkův
Brod 050 EX-112/2024 -13 k č.j. 7 EXE 4/2024-21 ze dne 05.02.2024. Právní
účinky zápisu k okamžiku 07.02.2024 10:05:04. Zápis proveden dne 08.02.2024;
uloženo na prac. Havlíčkův Brod
Z-809/2024-601
Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 1624, Parcela: St. 764, Parcela: 1268/1, Parcela: 1268/8,
Parcela: 1616/1, Parcela: 1616/9



o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Stanislav Molák, Bělohradská 299, Havlíčkův Brod

Povinnost k

Pultar Petr, Komenského 1472, 54701 Náchod, RČ/IČO:
[REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Havlíčkův Brod 050 EX-113/2024 -12 k č.j. 10 EXE 4/2024-19 ze dne 07.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2024 10:15:19. Zápis proveden dne 12.02.2024; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Z-926/2024-601

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1624, Parcela: St. 764, Parcela: 1268/1, Parcela: 1268/8,
Parcela: 1616/1, Parcela: 1616/9

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Ingrid Švecová, Vinohradská 174, 130 00 Praha 3

Povinnost k

Pultar Petr, Komenského 1472, 54701 Náchod, RČ/IČO:
[REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 3 091 EX 01318/24-004 ze dne 25.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2024 21:01:34. Zápis proveden dne 02.05.2024; uloženo na prac. Náchod

Z-2141/2024-605

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1624, Parcela: St. 764, Parcela: 1268/1, Parcela: 1268/8,
Parcela: 1616/1, Parcela: 1616/9

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2

Povinnost k

Pultar Petr, Komenského 1472, 54701 Náchod, RČ/IČO:
[REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 1 099 EX 1697/24-10 ze dne 30.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2024 09:40:30. Zápis proveden dne 02.05.2024; uloženo na prac. Náchod

Z-2151/2024-605

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1624, Parcela: St. 764, Parcela: 1268/1, Parcela: 1268/8,
Parcela: 1616/1, Parcela: 1616/9

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 1 099 EX 1697/24-12 ze dne 30.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2024 09:40:30. Zápis proveden dne 16.05.2024; uloženo na prac. Náchod

Z-2152/2024-605



<p>o Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Tomáš Slaviček, Pražská 83, 440 01 Louny Povinnost k Pultar Petr, Komenského 1472, 54701 Náchod, RČ/IČO: [REDAKCE] Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Louny, 208 EX-1160/2024 -29 ze dne 14.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2024 05:59:21. Zápis proveden dne 16.05.2024; uloženo na prac. Louny Z-1595/2024-507</p> <p>o Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor JUDr. Ing. Martin Štika, Velké náměstí 162/5, Hradec Králové 500 03 Povinnost k Pultar Petr, Komenského 1472, 54701 Náchod, RČ/IČO: [REDAKCE] Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 202 EX 57/25- 12 ze dne 14.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2025 23:14:15. Zápis proveden dne 20.01.2025; uloženo na prac. Hradec Králové Z-320/2025-602</p> <p>Související zápisy Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Povinnost k Parcela: St. 1624, Parcela: St. 764, Parcela: 1268/1, Parcela: 1268/8, Parcela: 1616/1, Parcela: 1616/9</p>

Vzhledem k účelu ocenění, není k těmto skutečnostem při ocenění přihlíženo.

V roce 09/2024 došlo k zatopení podzemních prostor budovy č.p. 1472, přičemž jsou na svislých stavebních konstrukcích dosud patrné známky poškození způsobeného vlhkostí – viz přiložená fotodokumentace.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní. Jako pomocná je použita metoda nákladová.**

Cenu obvyklou ve smyslu § 1a odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, nebyl Zpracovatel schopen řádně stanovit z důvodu nedostatečných informací o realizovaných prodejích, které bylo možné získat z trhu. Z tohoto důvodu Zpracovatel stanovuje tržní hodnotu, která je obdobou obvyklé ceny a je jí možné prokazatelně stanovit.

Zpracovatel využívá databázi archivovaných inzerovaných nabídek INEM. Z této databáze získá historický inzerát, který již na běžných portálech není k dispozici a k němu je většinou schopen dohledat realizovanou cenu. Díky tomu má informace o stavu nemovitosti, které by pouze z kupní smlouvy a případně mapových portálů nezískal. Tyto informace jsou důležité pro řádné porovnání a zhodnocení jednotlivých atributů v multikriteriální analýze.

Ne vždy se však podaří najít vhodné a srovnatelné vzorky pro ocenění a dostatečně je identifikovat pro následné získání cenových údajů. Poté Zpracovatel přistupuje k použití aktuálních nabídkových cen a stanovuje tržní hodnotu.

4.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

4.1.2.2 Popis metody nákladové

Nákladová hodnota nemovitostí (věcná hodnota, časová cena) je součtem hodnoty pozemků odpovídající nákladům na jejich pořízení a nákladové hodnoty staveb. V obecném pojetí představuje hodnotu, zahrnující hodnotu pozemků a jejich zhodnocení, přičemž zástavba představuje jednu z mnoha forem tohoto zhodnocení.

Nákladová hodnota je obvykle používána jako měřítko výše nákladů na výstavbu a zpravidla má menší vliv na tržní hodnotu než zbývající oceňovací přístupy.

Reprodukční cena: „Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.“ (Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb, Ministerstvo financí ČR, 25.9.2014)

Časová cena (také Věcná hodnota): „reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité používání věci. U staveb se zjišťuje pomocí stavebních rozpočtů, agregovaných položek, ukazatelů průměrných orientačních cen vydávaných URS Praha, apod. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu.“ (Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb, Ministerstvo financí ČR, 25.9.2014)

Ke zjištění věcné hodnoty je možno využít nákladový způsob z oceňovacího předpisu bez použití koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp.

4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou

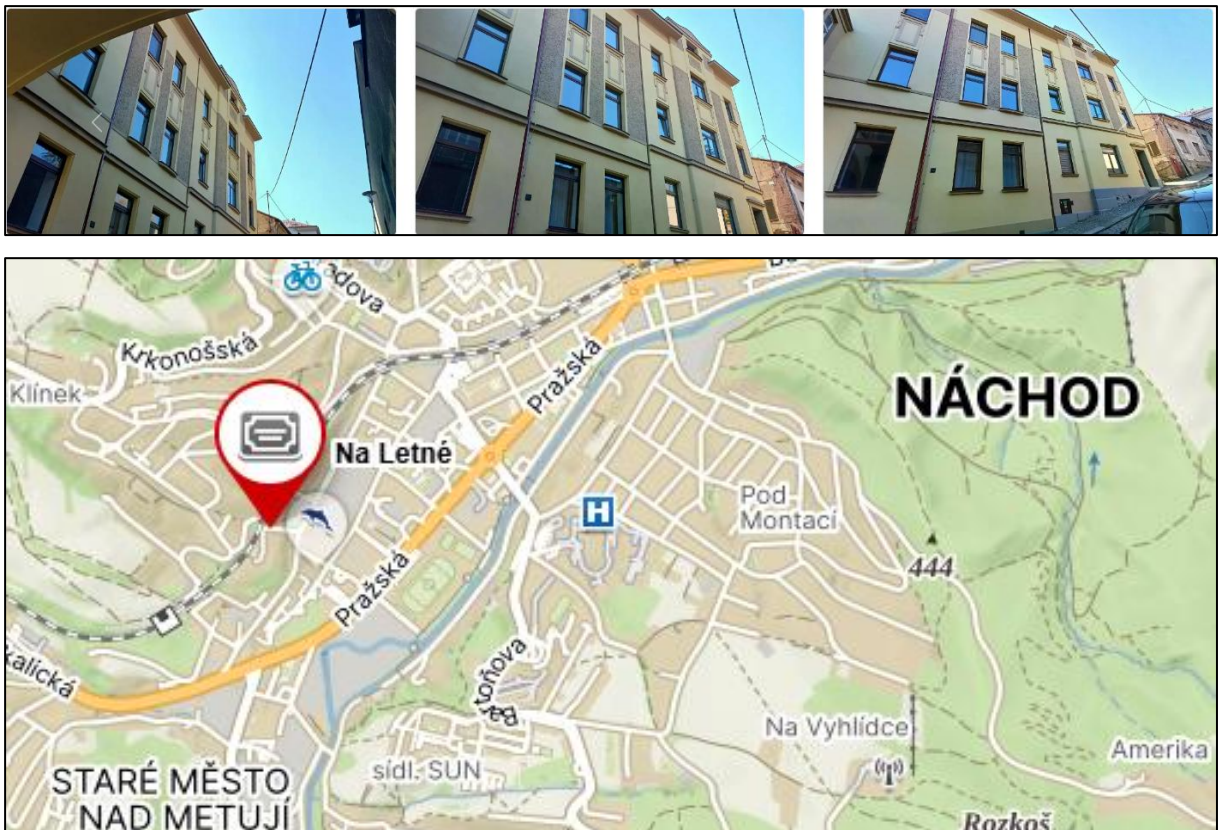
Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.2.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání byly použity realizované prodeje z dřívějšího období. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Zdrojem informací o zobchodované nemovitosti je databáze INEM, realizovaná cena byla zjištěna z katastru nemovitostí.

V ocenění je počítáno se započitatelnou plochou stavby, která je stanovena dle bankovní metodiky. Výměra pozemků vzorových nemovitostí je uvažována včetně zastavěné plochy budovy. Pro budovy č.p. 512 a č.p. 1472 bude použita stejná základna srovnávacích vzorků.

1. BD, Na Letné č.p. 579, Náchod, okres Náchod



Obrázek č. 11 – Srovnávací nemovitost č. 1

Nabídka prodeje zděného historického bytového domu kousek o centra města Náchoda, ul. Na Letné. Dům prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2019. Rozložení jednotek: 1x 2+1, 62,20 m², 2x 1+kk 42 m² + 1,80 m² komora na patře, 2x 1+1, 37 m² + 1,80 m² komora na patře, 1x podkrovní 2+kk, 71,80 m². Společné prostory v 1PP: úložné prostory, sklepy, mycí místnost a

kotelna. Všechny jednotky jsou pronajaté. Měsíční příjem 57.000,-Kč. Vytápění plynový kondenzační kotel, voda obecní, odpad kanalizace, elektro.

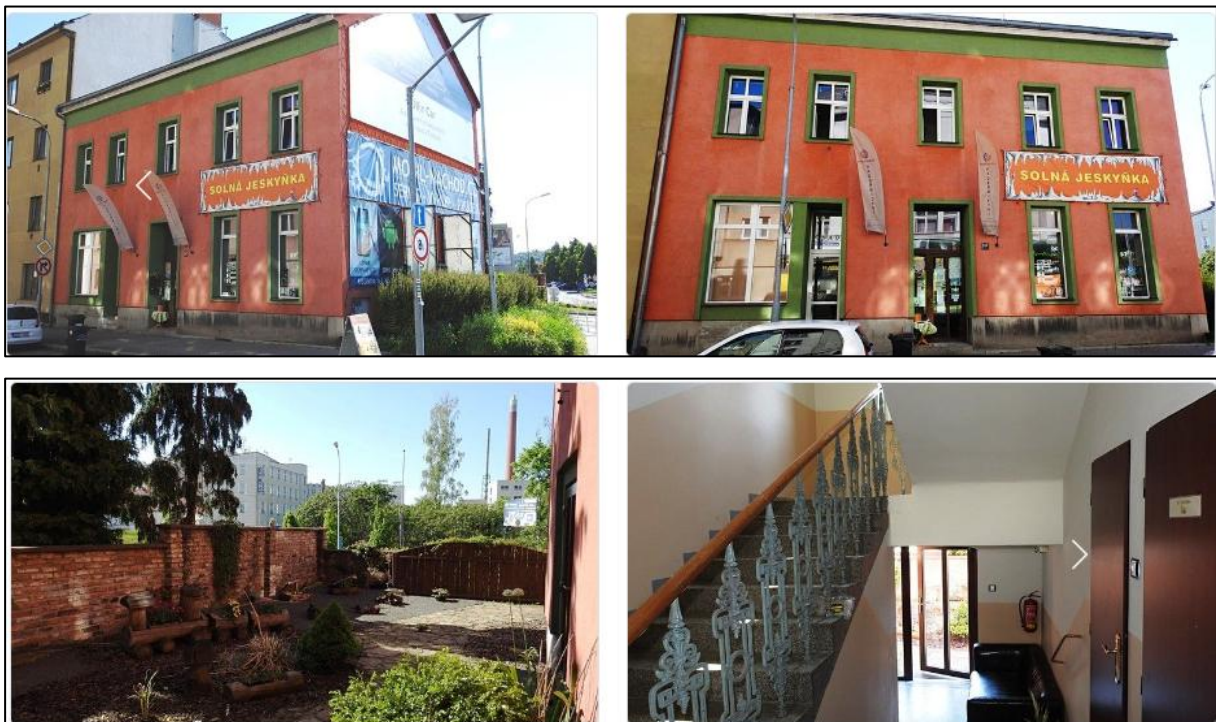
Celková výměra pozemků činí 158 m². Výměra pozemků je uvažována včetně zastavěné plochy budovy. Započitatelná plocha je odhadnuta ze součinu zastavěné plochy všech podlaží a konstrukčního koeficientu pro zděné objekty ve výši 0,85. Přičemž u podkroví je dále použit redukční koeficient z důvodu zkosení stropů v podkroví. Redukční koeficient vychází z metodiky ČBA.

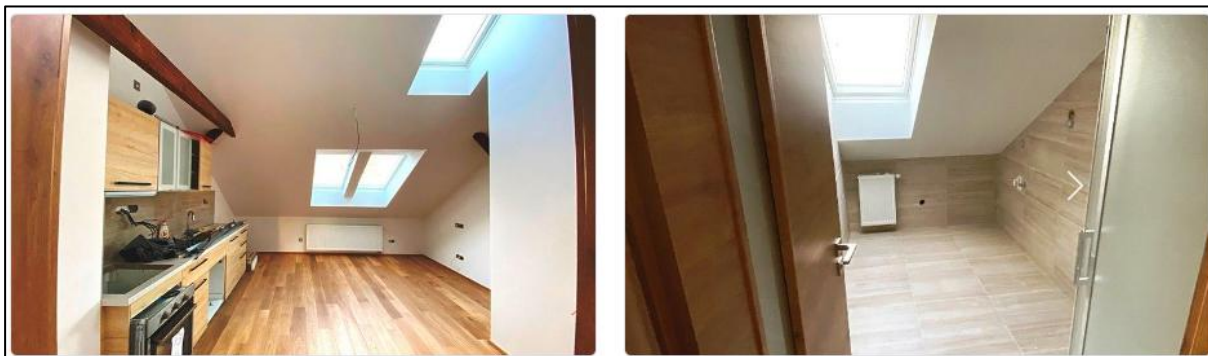
Na základě veřejně dostupných informací však Znalec zjistil nesoulad informací uvedených ve výše uvedené realitní inzerci (viz také přílohy) se skutečností.

ZJIŠTĚNÉ PARAMETRY PRO OCENĚNÍ:

STÁŘÍ DLE KN:	rok 1919
POČET PATER:	3 NP + podkroví, 1 PP
ZASTAVĚNÁ PLOCHA:	129 m ²
ZAPOČITATELNÁ PLOCHA:	333 m ²
NABÍDKOVÁ CENA:	13 590 000 Kč

2. BD, Husovo náměstí č.p. 542, Náchod, okres Náchod





Obrázek č. 12 – Srovnávací nemovitost č. 2

Prodej třípatrového městského domu 5x byt. jednotka + 3x nebytový prostor v centru města Náchod, okr. Náchod; pozemek celkem 301 m², zastavěná plocha 174 m², celkem užitná plocha 490 m², celkem podlahová plocha bytů 220 m², celkem podlahová plocha nebyt. prostor 182 m². Dispozice: 1. PP – solná jeskyně, šatna, sklad, kotelna a sklepní místnost (celkem užitná pl. 87 m²). 1. NP – 2x nebytový prostor s výlohou: nebyt. prostor č. 1 - zádveří, 2x místnost, WC, úklidová místnost (podlahová plocha 58 m²), nebyt. prostor č.2 – zádveří, 3x místnost, WC (podlahová pl. 48 m²). 2. NP - 3 bytové jednotky (1+kk - 28 m², 1+1 – 36 m², 2+1 – 44 m²). Podkroví – 2 bytové jednotky 3+kk (54 m² a 53 m²) vybudované v roce 2020 (střešní okna Velux s trojsklem, kvalitně zateplená střecha, podlahy). V roce 2008 proběhla rekonstrukce bytů a nebytových prostor (rozvody vody, topení, odpad, elektřina...). Nově v roce 2009 zateplení domu (10 cm polystyren), střecha a oplechování, zděný plot a opěrná zeď se sousedním pozemkem. Vytápění: ÚT - modernizovanou parní kotelnou. IS: elektřina 230/400V, obecní vodovod, kanalizace. Bytové jednotky s nebytovými prostory jsou aktuálně všechny pronajaty nájemníky, pronajímá i štítová stěna jako reklamní plocha. Veškerá občanská vybavenost. Zdroj: INEM.cz

Celková výměra pozemků činí 301 m². Výměra pozemků je uvažována včetně zastavěné plochy budovy. Započitatelná plocha je odhadnuta ze součinu zastavěné plochy všech podlaží a konstrukčního koeficientu pro zděné objekty ve výši 0,85. Přičemž u podkroví je dále použit

redukční koeficient z důvodu zkosení stropů v podkroví. Redukční koeficient vychází z metodiky ČBA.

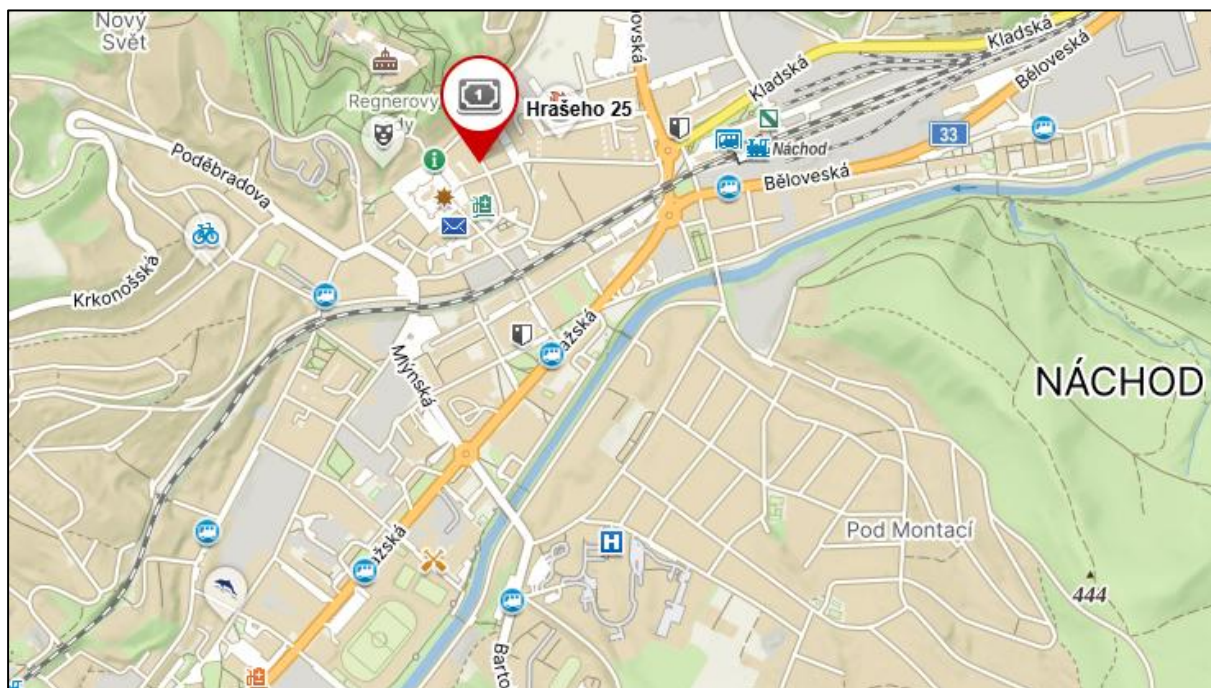
Na základě veřejně dostupných informací však Znalec zjistil nesoulad informací uvedených ve výše uvedené realitní inzerci (viz také přílohy) se skutečností.

ZJIŠTĚNÉ PARAMETRY PRO OCENĚNÍ:

STÁŘÍ DLE KN:	rok 1910
POČET PATER:	2 NP + PODKROVÍ
ZASTAVĚNÁ PLOCHA:	177 m ²
ZAPOČITATELNÁ PLOCHA:	406 m ²
DATUM PRODEJE:	03.09.2021
KUPNÍ CENA:	11 550 000 Kč
ČÍSLO ŘÍZENÍ:	V-6314/2021-605

3. Bytový dům, Hrašeho č.p. 25, Náchod, okres Náchod





Obrázek č. 13 – Srovnávací nemovitost č. 3

Ke koupi větší činžovní dům na rohu ulic Palackého a Hrašeho s bohatou historií a dobrým komerčním potenciálem. Budova: • Barvitá historie sahá až do roku 1880 kdy v zde byla původně banka ve Školní ulici • 1.NP 2x obchody prodejna květin a zlatnictví, a mezonetový byt 3+1 • 2.NP 2x byt 3+1 (68 a 93 m²) s balkonem • 3 NP 2x byt 3+1 (68 a 93 m² s balkonem • 4.NP 2x byt 3+1 (68 a 93 m²) s balkonem • podkroví větší byt 1+1 59 m² a půda vhodná k vestavbě dalšího bytu • Připojena na vodu, elektřinu a centrální horkovod a kanalizaci • Celková výměra pozemku 279 m² • Užitná plocha přes 900 m² Lokalita: • Centrum Náchoda v sousedství katastru s výbornou dostupností pěšky i autem • V okolí veškerá občanská vybavenost, banky a úřady • Vysoká návštěvnost a pohyb obyvatel vyplývající z polohy mezi náměstím TGM a Karlovo.

Celková výměra pozemků činí 279 m². Výměra pozemků je uvažována včetně zastavěné plochy budovy. Započitatelná plocha je odhadnuta ze součinu zastavěné plochy všech podlaží a konstrukčního koeficientu pro zděné objekty ve výši 0,85. Přičemž u podkroví je dále použit redukční koeficient z důvodu zkosení stropů v podkroví. Redukční koeficient vychází z metodiky ČBA.

Na základě veřejně dostupných informací však Znalec zjistil nesoulad informací uvedených ve výše uvedené realitní inzerci (viz také přílohy) se skutečností.

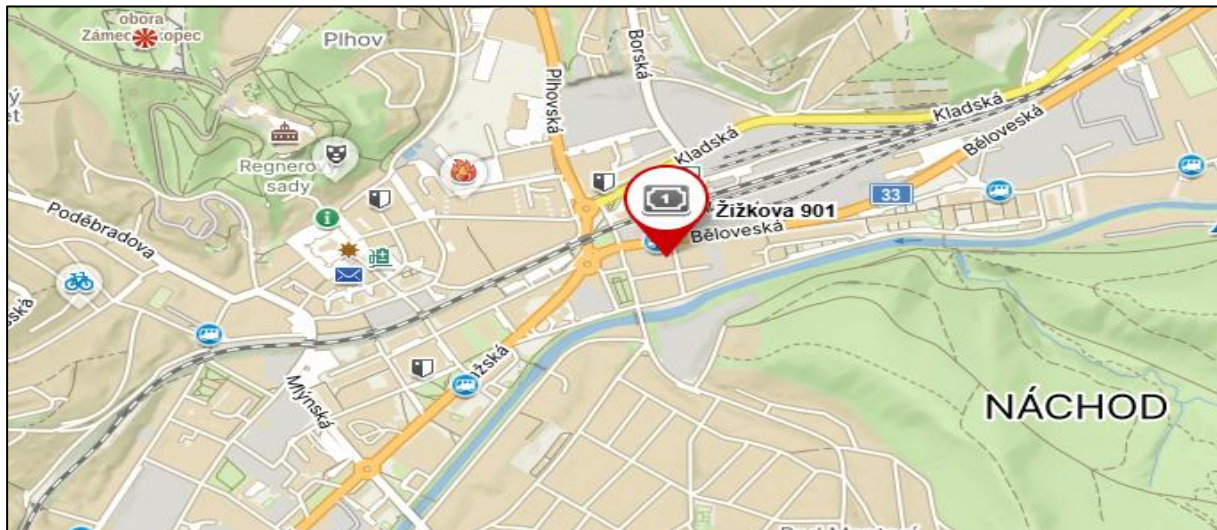
ZJIŠTĚNÉ PARAMETRY PRO OCENĚNÍ:

STÁŘÍ DLE KN:	rok 1945
POČET PATER:	4 NP + 5. ustoupené NP
ZASTAVĚNÁ PLOCHA:	215 m ²
ZAPOČITATELNÁ PLOCHA:	782 m ²

DATUM PRODEJE: 03.09.2021
KUPNÍ CENA podílu 1/3: 8 500 000 Kč
KUPNÍ CENA celek: 25 500 000 Kč
ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-1987/2024-605

4. BD, Žižkova, Náchod, okres Náchod





Obrázek č. 14 – Srovnávací nemovitost č. 4

Zděný, z velké části renovovaný bytový dům v centru obce, v Žižkově ulici č.p. 901. Budova prošla citlivou rekonstrukcí. Byl zateplen obvodový plášť včetně sklepů i půdy, provedena hydroizolace, nové rozvody elektřiny a vodoinstalace, opraven zadní dvorek a další. Nájemní nemovitost disponuje 18 obsazenými byty (2 KK cca 45 m²) a příprava pro vybudování dalších jednotek v podkroví. 13 bytových jednotek je po kompletní rekonstrukci, a 5 po částečné. Vždy 4 jednotky na patře. Opravené čisté sklepy slouží jako zázemí pro nájemníky. Vytápění a ohřev TUV je řešeno individuálně el/plyn kotlem. Samozřejmostí je připojení na elektřinu, obecní vodu a kanalizaci. Na střeše proběhla instalace FVE (výkon 41.85 kWp) s bateriovým úložištěm (27,6 kWh). Celková výměra pozemku činí 289 m². Užitná plocha včetně sklepa a podkroví 1 162 m².

Celková výměra pozemků činí 289 m². Výměra pozemků je uvažována včetně zastavěné plochy budovy. Započitatelná plocha je odhadnuta ze součinu zastavěné plochy všech podlaží a konstrukčního koeficientu pro zděné objekty ve výši 0,85. Redukční koeficient vychází z metodiky ČBA.

Na základě veřejně dostupných informací však Znalec zjistil nesoulad informací uvedených ve výše uvedené realitní inzerci (viz také přílohy) se skutečností.

ZJIŠTĚNÉ PARAMETRY PRO OCENĚNÍ:

STÁŘÍ DLE KN:	rok 1945
POČET PATER:	4 NP + 1 PP
ZASTAVĚNÁ PLOCHA:	261 m ²
ZAPOČITATELNÁ PLOCHA:	888 m ²
NABÍDKOVÁ CENA:	34 500 000 Kč

4.2.2 Komparace

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena vzorových nemovitostí převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí ČSOB indexu bydlení (dříve HB index) z cen rodinných

domů, rodinných domů a pozemků publikovaného ČSOB, resp. Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti ČSOB a Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. ČSOB index bydlení je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od ČSOB a Hypoteční banky. Poslední hodnota ČSOB indexu bydlení je publikována pro cenovou úroveň 4. čtvrtletí roku 2024.

$$\text{Koeficient přepočtu na současnou CÚ} = \frac{\text{ČSOB index bydlení současné CÚ}}{\text{ČSOB index bydlení platný k datu prodeje}}$$

Tabulka č. 14 - ČSOB index bydlení - RD

čtvrtletí	3/2021	2/2024	4/2024
ČSOB index bydlení RD	173,9	213,0	220,9

Tabulka č. 15 - Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň

č.	Poloha objektu	Datum podpisu kupní smlouvy	Kupní cena [Kč]	ČSOB index k datu kupní smlouvy	ČSOB index k datu ocenění	Koeficient	Kupní cena přepočtená [Kč]
2	V-6314/2021-605	3.9.2021	11 550 000	173,90	220,90	1,27	14 671 622
3	V-1987/2024-605	9.4.2024	25 500 000	213,00	220,90	1,04	26 445 775

4.2.2.1 Porovnání – stavba č.p. 1472

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita započitatelná plocha předmětu ocenění 1.

Tabulka č. 16 - Multikriteriální analýza

č.	Poloha objektu	započítatelná plocha [m ²]	Pozemek	Realizovaná/ Nabídková cena [Kč]	Realizovaná/ Nabídková cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{RPC})	Cena po redukci (K _{RPC}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (využití)	K5 (vybavení a příslušenství)	K6 (velikost pozemku)	K7 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	BD, Na Letné č.p. 579, Náchod	333	158	13 590 000	40 754	0,90	36 679	1,00	0,83	0,95	1,00	1,01	1,00	1,00	0,79	28 976
2	BD, Husovo náměstí 542, Náchod	406	301	14 671 622	36 118	1,00	36 118	1,00	0,87	1,03	1,00	1,01	1,02	1,00	0,92	33 228
3	BD, Hrašeho č.p. 25, Náchod	782	279	26 445 775	33 818	1,00	33 818	0,95	1,02	1,00	1,00	1,01	1,02	1,05	1,05	35 509
4	BD, Žižkova 901, Náchod	888	289	34 500 000	38 859	0,90	34 973	1,00	1,05	1,00	0,90	1,01	1,02	1,00	0,98	34 274
Střední hodnota																32 997
Minimum																28 976
Maximum																35 509
Směrodatná odchylka																2 838
Průměr - směrodatná odchylka																30 159
Průměr + směrodatná odchylka																35 835
Variační koeficient																8,60%
Výměra oceňovaného objektu																m ² 719
Cena objektu																Kč 23 735 468
Celková cena po zaokrouhlení																Kč 23 740 000
K _{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší																
K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)																
K2 koeficient velikosti																
K3 koeficient stavebně - technického stavu																
K4 koeficient využití objektu																
K5 koeficient vybavení a příslušenství objektu																
K6 koeficient úpravy dle velikosti pozemku																
K7 koeficient úpravy dle úvahy zpracovatele ocenění																
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7)																
Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt																
Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako součin redukované ceny a indexu odlišnosti IO																

Zdůvodnění koeficientů:

K_{RPC} – koeficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu.

- Vzorky 1 a 4 – jsou realitní nabídky.
- Vzorek č. 2 a 3 - jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č.1, 2 a 4 – obdobná poloha.
- Vzorek č. 3 – mírně lepší poloha, centrum.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost hlavní stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu.

- Vzorek č. 1 – mírně lepší stav, objekt po kompletní rekonstrukci v roce 2019.
- Vzorek č. 2 – horší stavebně – technický stav.
- Vzorek č. 3 a 4 – obdobný stav.

K4 – Koeficient využití stavby.

- Vzorek č. 1 až 3 - obdobné využití.
- Vzorek č. 4 – lepší využití, 18 bytových jednotek.

K5 – Koeficient vybavení a příslušenství hlavní stavby. Všechny vzorky mají mírně horší vybavení a příslušenství.

K6 – Koeficient velikosti pozemku.

K7 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené.

- Vzorek č. 3 – prodej 1/3 podílu, upravující koeficient zvolen dle standardu AZO č. 1.

4.2.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění

Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí po zaokrouhlení 23 740 000 Kč.

4.2.3.1 Porovnání – stavba č.p. 1472

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita započitatelná plocha předmětu ocenění 2.

Tabulka č. 17 - Multikriteriální analýza

č.	Poloha objektu	započítatelná plocha [m ²]	Pozemek	Realizovaná/ Nabídková cena [Kč]	Realizovaná/ Nabídková cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{RPC})	Cena po redukcí (K _{RPC}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (využití)	K5 (vybavení a příslušenství)	K6 (velikost pozemku)	K7 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	BD, Na Letné č.p. 579, Náchod	333	158	13 590 000	40 754	0,90	36 679	1,00	0,88	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,79	28 976
2	BD, Husovo náměstí 542, Náchod	406	301	14 671 622	36 118	1,00	36 118	1,00	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,91	32 867
3	BD, Hrašeho č.p. 25, Náchod	782	279	26 445 775	33 818	1,00	33 818	0,95	1,04	0,95	1,00	1,00	1,00	1,05	0,99	33 480
4	BD, Žižkova č.p. 901, Náchod	888	289	34 500 000	38 859	0,90	34 973	1,00	1,07	0,95	0,90	1,00	1,00	1,00	0,91	31 826
Střední hodnota																31 787
Minimum																28 976
Maximum																33 480
Směrodatná odchylka																1 995
Průměr - směrodatná odchylka																29 792
Průměr + směrodatná odchylka																33 782
Variační koeficient																6,28%
Výměra oceňovaného objektu															m ²	646
Cena objektu															Kč	20 534 402
Celková cena po zaokrouhlení															Kč	20 530 000
<small>K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost) K2 koeficient velikosti K3 koeficient stavebně - technického stavu K4 koeficient využití objektu K5 koeficient vybavení a příslušenství objektu K6 koeficient úpravy dle velikosti pozemku K7 koeficient úpravy dle úvahy zpracovatele ocenění IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7) Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako součin redukováné ceny a indexu odlišnosti IO</small>																

Zdůvodnění koeficientů:

K_{RPC} – koeficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu.

- Vzorky 1 a 4 – jsou realitní nabídky.
- Vzorek č. 2 a 3 - jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č.1, 2 a 4 – obdobná poloha.
- Vzorek č. 3 – mírně lepší poloha, centrum.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost hlavní stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu.

- Vzorek č. 1 –lepší stav, objekt po kompletní rekonstrukci v roce 2019.
- Vzorek č. 2 – obdobný stavebně – technický stav.
- Vzorek č. 3 a 4 – mírně horší stav.

K4 – Koeficient využití stavby.

- Vzorek č. 1 až 3 - obdobné využití.
- Vzorek č. 4 – lepší využití, 18 bytových jednotek.

K5 – Koeficient vybavení a příslušenství hlavní stavby. Všechny vzorky mají obdobné vybavení a příslušenství.

K6 – Koeficient velikosti pozemku.

K7 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené.

- Vzorek č. 3 – prodej 1/3 podílu, upravující koeficient zvolen dle standardu AZO č. 1.

4.2.4 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění

Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí po zaokrouhlení 20 530 000 Kč.

4.3 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou – Pozemek ve stabilizované ploše bydlení

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.3.1 Srovnávací objekty – pozemek pro bydlení

Pro porovnání jsou použity realizované prodeje z blízkého období v dané lokalitě. Pro potřeby komparativní metody jsou ceny převedeny na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Zdrojem informací o nemovitostech a realizovaných cen je katastr nemovitostí.

1. Pozemek parc.č. 1266/3 a st. 4289, výměra 1 241 m², k.ú. a obec Náchod

Prodej pozemků parc.č. 1266/3 o výměře 1 219, a pozemek parc.č. st. 4289 o výměře 22 m² k.ú. Náchod. Dle platného územního plánu leží pozemky ve stabilizované ploše BI bydlení – v rodinných domech – městské. Pozemek 1266/3 je lichoběžníkového tvaru, mírně svažité a

situovaný mimo záplavové území. Přístup a příjezd k pozemkům je možný přímo z veřejné zpevněné komunikace. Na pozemku se nachází jiná stavba o zastavěné ploše 22 m².

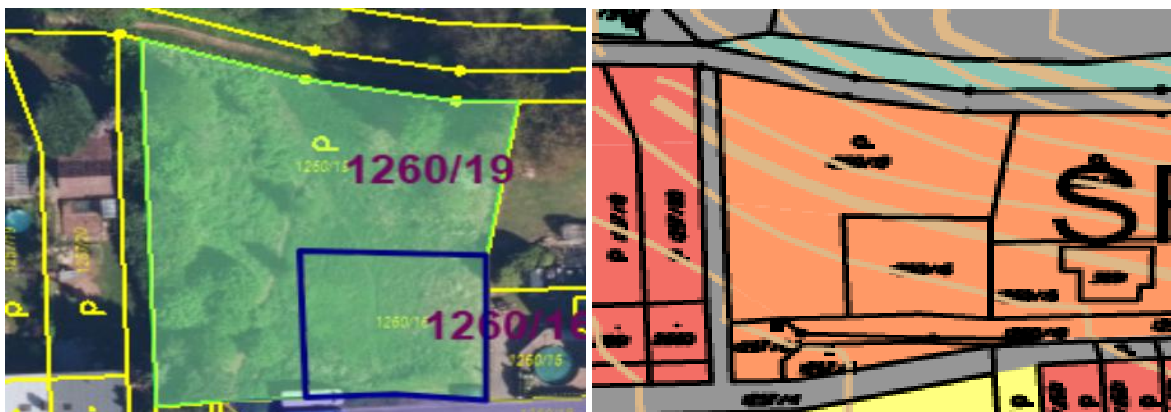


Obrázek č. 15 – Specifikace srovnávacích nemovitostí č. 1 – Pozemek v plochách pro bydlení

VÝMĚRA: 1 241 m²
 KUPNÍ CENA: 1 200 000 Kč
 DATUM PRODEJE: 07.01.2022
 ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-104/2022-605

2. Pozemek parc.č. 1260/16 a 1260/19, výměra 1 640 m², k.ú. a obec Náchod

Prodej pozemků parc.č. 1260/16 o výměře 387, a pozemek parc.č. 1260/19 o výměře 1 253 m², k.ú. Náchod. Dle platného územního plánu leží pozemky ve stabilizované ploše SR - plochy smíšené obytné - rekreační. Pozemky jsou lichoběžníkového tvaru, mírně svažité až svažité a situovaný mimo záplavové území. Přístup a příjezd k pozemkům je možný přímo z veřejné zpevněné komunikace.



Obrázek č. 16 – Specifikace srovnávacích nemovitostí č. 2 – Pozemek v plochách pro bydlení

VÝMĚRA: 1 640 m²
 KUPNÍ CENA: 2 524 000 Kč

DATUM PRODEJE: 25.10.2021

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-8556-2021-605

3. Pozemek parc.č. 362/32, výměra 284 m², k.ú. a obec Náchod

Prodej pozemku parc.č. 362/32 (zahrada), k.ú. Náchod. Dle platného územního plánu leží pozemky ve stabilizované ploše BI bydlení – v rodinných domech – městské. Pozemek 1266/3 je obdélníkového tvaru, mírně svažité a situovaný mimo záplavové území. Přístup a příjezd k pozemkům je možný přímo z veřejné zpevněné komunikace.



Obrázek č. 17 – Specifikace srovnávacích nemovitostí č. 3 – Pozemek v plochách pro bydlení

VÝMĚRA: 284 m²

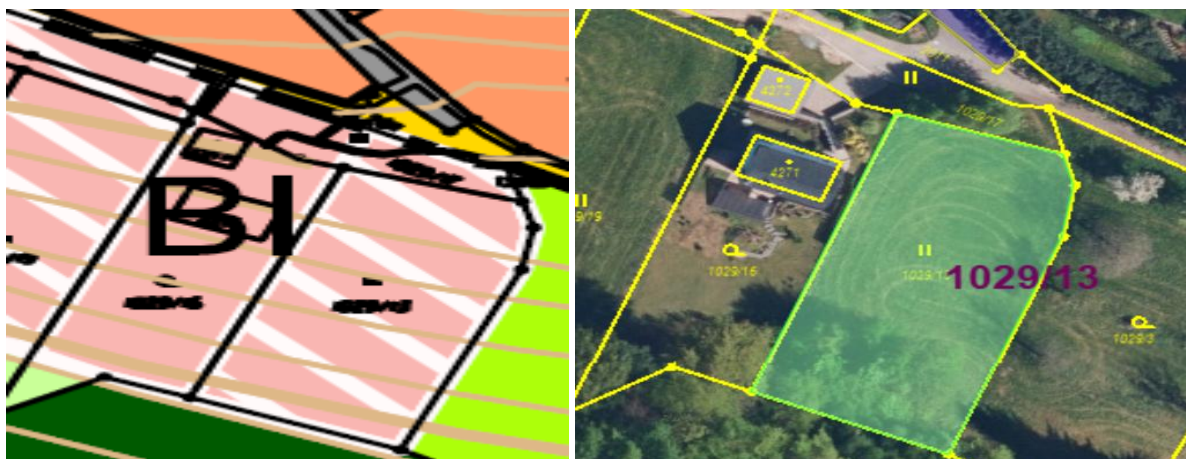
KUPNÍ CENA: 595 000 Kč

DATUM PODPISU KS: 16.05.2023

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-2651/2023-605

4. Pozemek parc.č. 1029/13, výměra 1 263 m², k.ú. a obec Náchod

Prodej pozemku parc.č. 1029/13 (trvalý travní porost), k.ú. Náchod. Dle platného územního plánu leží pozemek v návrhové ploše BI bydlení – v rodinných domech – městské. Pozemek 1029/13 je nepravidelného obdélníkového tvaru, mírně svažité a situovaný mimo záplavové území. Přístup a příjezd k pozemku je možný přímo z veřejné zpevněné komunikace.



Obrázek č. 18 – Specifikace srovnávacích nemovitostí č. 4 – Pozemek v plochách pro bydlení

VÝMĚRA: 1 263 m²
 KUPNÍ CENA: 2 526 000 Kč
 DATUM PODPISU KS: 21.10.2021
 ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-7665-2021-605

5. Pozemek parc.č. 917/2, výměra 998 m², k.ú. a obec Náchod

Prodej pozemku parc.č. 917/2 (zahrada), k.ú. Náchod. Dle platného územního plánu leží pozemek ve stabilizované ploše BI bydlení – v rodinných domech – městské. Pozemek je nepravidelného tvaru, mírně svažité a situovaný mimo záplavové území. Přístup a příjezd k pozemku je možný přímo z veřejné zpevněné komunikace.



Obrázek č. 19 – Specifikace srovnávacích nemovitostí č. 5 – Pozemek v plochách pro bydlení

VÝMĚRA: 998 m²
 KUPNÍ CENA: 2 100 000 Kč

DATUM PODPISU KS: 07.05.2024

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-2445-2024-605

4.3.2 Komparace – Pozemek v plochách pro bydlení

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena vzorových nemovitostí převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí indexu BYDLENÍ (dříve HB Index) z cen pozemků publikovaného bankou ČSOB. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti banky ČSOB. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. INDEX BYDLENÍ je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od banky ČSOB. Poslední hodnota indexu BYDLENÍ je publikována pro cenovou úroveň 4. čtvrtletí roku 2024.

Vzhledem k zadání je ocenění prováděno k čtvrtému kvartálu roku 2024.

$$\text{Koeficient přepočtu na současnou CÚ} = \frac{\text{Index BYDLENÍ současné CÚ}}{\text{Index BYDLENÍ platný k datu prodeje}}$$

Tabulka č. 18 - index BYDLENÍ - pozemky

Čtvrtletí	4/2021	1/2022	2/2023	2/2024	4/2024
Index BYDLENÍ - pozemky	228,20	240,9	295,2	302,7	313,10

Tabulka č. 19 - Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň

č.	Popis	Realizovaná cena [Kč]	Datum prodeje	Index BYDLENÍ k datu kupní smlouvy	Index BYDLENÍ k datu ocenění	Koeficient	Realizovaná cena přepočtená [Kč]
1	V-104/2022-605	1 200 000	07.01.2022	240,90	313,10	1,30	1 559 651
2	V-8556-2021-605	2 524 000	25.10.2021	228,20	313,10	1,37	3 463 034
3	V-2651/2023-605	595 000	16.05.2023	295,20	313,10	1,06	631 079
4	V-7665-2021-605	2 526 000	21.10.2021	228,20	313,100	1,37	3 465 778
5	V-2445-2024-605	2 100 000	07.05.2024	302,70	313,100	1,03	2 172 151

4.3.2.1 Porovnání – Pozemek v plochách pro bydlení

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita výměra pozemku.

Tabulka č. 20 - Multikriteriální analýza

č.	Parc.č.	Výměra pozemku [m ²]	Přepočtená realizovaná cena [Kč]	Realizovaná cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{prc})	Cena po redukcí (K _{prc}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (využití)	K4 (komunikace)	K5 (inženýrské sítě)	K6 (úvaha zpracovatele)	IO	Jednotková cena ocen. objektu [Kč/m ²]
1	pozemek parc.č. 1266/3, k.ú. Náchod	1 241	1 559 651	1 257	1,00	1 257	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	0,98	0,99	1 244
2	pozemek parc.č. 1260/16 a 1260/19, k.ú. Náchod	1 640	3 463 034	2 112	1,00	2 112	1,00	1,02	1,00	1,02	1,00	1,00	1,05	2 217
3	pozemek parc.č. 362/32, k.ú. Náchod	284	631 079	2 222	1,00	2 222	0,95	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,89	1 978
4	Pozemek parc.č. 1029/13, k.ú. Náchod	1 263	3 465 778	2 744	1,00	2 744	0,95	1,01	0,95	1,00	1,00	1,00	0,91	2 497
5	Pozemek parc.č. 917/2, k.ú. Náchod	998	2 172 151	2 177	1,00	2 177	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	2 068
Střední hodnota														2 001
Minimum														1 244
Maximum														2 497
Směrodatná odchylka														467
Průměr - směrodatná odchylka														1 534
Průměr + směrodatná odchylka														2 468
Variační koeficient														23,32%
Výměra oceňovaného objektu														m ² 1 002
Cena objektu														Kč 2 005 002
Celková cena po zaokrouhlení														Kč 2 010 000
K _{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přibližně nižší K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost) K2 koeficient velikosti K3 koeficient možného využití pozemku K4 koeficient napojení pozemku na veřejnou komunikaci K5 koeficient dostupnosti inženýrských sítí K6 koeficient úpravy dle úvahy zpracovatele IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6) Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako součin redukované ceny a indexu odlišnosti IO														

Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech horší, jak srovnávací nemovitost. Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech lepší, jak srovnávací nemovitost.

K_{prc} – koeficient redukce na pramen ceny zohledňuje, zda se jedná o realizovaný prodej či inzerovanou nabídku.

- Vzorek č. 1 až 5 – realizovaný prodej.

K1 – koeficient polohy.

- Vzorek č. 1, 2 – obdobná lokalita.
- Vzorek č. 3 až 5 – mírně horší lokalita, dále od centra města.

K2 – koeficient velikosti. Větší nemovitosti mají nižší jednotkovou cenu, naopak menší nemovitosti jsou v přepočtu na jednotkovou cenu dražší.

K3 – koeficient využití. BI - bydlení v rodinných domech – městské (stabilizované)

- Vzorek č. 1, 2, 3 a 5 – obdobné využití.
- Vzorek č. 4 – mírně horší, BI - bydlení v RD – městské, návrhové.

K4 – Komunikace, přístup a příjezd.

- Vzorek č. 1 až 5 – pozemky přímo přístupné ze zpevněné veřejné komunikace.

K5 – koeficient inženýrských sítí. Nezasíťovaný pozemek

- Vzorek č. 1 až 5 – inženýrské sítě v dosahu pozemku.

K6 – koeficient úvahy znalce zahrnuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené.

- Vzorek č. 1 – na pozemku se nachází malá stavba – jiná stavba o zastavěné ploše 22 m².

Jednotková cena pozemku stanovená odborným odhadem činí 2 001 Kč/m².

4.3.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění – pozemky bydlení

Jednotková cena pozemku stanovená odborným odhadem činí 2 001 Kč/m².

Porovnávací hodnota předmětu ocenění stanovená odborným odhadem činí 2 005 002, po zaokrouhlení 2 010 000 Kč.

4.4 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou – Pozemek komunikace

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.4.1 Srovnávací objekty – pozemek komunikace

Pro porovnání jsou použity realizované prodeje z blízkého období v dané lokalitě. Pro potřeby komparativní metody jsou ceny převedeny na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Zdrojem informací o nemovitostech a realizovaných cen je katastr nemovitostí.

1. Pozemek parc.č. 399/6, výměra 96 m², k.ú. a obec Náchod

Prodej pozemků parc.č. 399/6 o výměře 96, k.ú. Náchod, druh pozemku ostatní plocha – ostatní komunikace.



Obrázek č. 20 – Specifikace srovnávacích nemovitostí č. 1 – Pozemek komunikace

VÝMĚRA: 96 m²
KUPNÍ CENA: 33 600 Kč
DATUM PRODEJE: 06.11.2024
ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-6363/2024-605

2. Pozemek parc.č. 796/2, výměra 216 m², k.ú. Lhota za Červeným Kostelcem, obec Červený Kostelec

Prodej pozemků parc.č. 399/6 o výměře 96, k.ú. Náchod, druh pozemku ostatní plocha – ostatní komunikace.



Obrázek č. 21 – Specifikace srovnávacích nemovitostí č. 2 – Pozemek komunikace

VÝMĚRA: 216 m²
KUPNÍ CENA: 75 600 Kč
DATUM PRODEJE: 14.01.2025
ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-389/2025-605

3. Pozemek parc.č. 970, k.ú. a obec Červený Kostelec

Prodej pozemků parc.č. 970 o výměře 281, k.ú. Červený Kostelec, druh pozemku ostatní plocha – ostatní komunikace.



Obrázek č. 22 – Specifikace srovnávacích nemovitostí č. 3 – Pozemek komunikace

VÝMĚRA: 281 m²
KUPNÍ CENA: 98 350 Kč
DATUM PODPISU KS: 15.04.2024
ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-2028/2024-605

4.4.2 Komparace – Pozemek komunikace

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena vzorových nemovitostí převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí indexu BYDLENÍ (dříve HB Index) z cen pozemků publikovaného bankou ČSOB. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti banky ČSOB. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. INDEX BYDLENÍ je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od banky ČSOB. Poslední hodnota indexu BYDLENÍ je publikována pro cenovou úroveň 4. čtvrtletí roku 2024.

Vzhledem k zadání je ocenění prováděno k čtvrtému kvartálu roku 2024.

$$\text{Koeficient přepočtu na současnou CÚ} = \frac{\text{Index BYDLENÍ současné CÚ}}{\text{Index BYDLENÍ platný k datu prodeje}}$$

Tabulka č. 21 - index BYDLENÍ - pozemky

Čtvrtletí	2/2024	4/2024
Index BYDLENÍ - pozemky	302,7	313,10

Tabulka č. 22 - Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň

č.	Popis	Realizovaná cena [Kč]	Datum prodeje	Index BYDLENÍ k datu kupní smlouvy	Index BYDLENÍ k datu ocenění	Koeficient	Realizovaná cena přepočtená [Kč]
1	V-104/2022-605	33 600	06.11.2024	313,10	313,10	1,00	33 600
2	V-8556-2021-605	75 600	14.01.2025	313,10	313,10	1,00	75 600
3	V-2651/2023-605	98 350	15.04.2024	302,70	313,10	1,03	101 729

4.4.2.1 Porovnání – Pozemek komunikace

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita výměra pozemku.

Tabulka č. 23 - Multikriteriální analýza

č.	Parc.č.	Výměra pozemku [m ²]	Přepočtená realizovaná cena [Kč]	Realizovaná cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{prc})	Cena po redukcí (K _{prc}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (úvaha zpracovatele)	IO	jednotková cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	pozemek parc.č. 399/6, k.ú. Náchod	96	33 600	350	1,00	350	1,00	0,84	1,10	0,92	322
2	pozemek parc.č. 796/2, k.ú. Lhota za Červeným Kostelcem, obec Červený Kostelec	216	75 600	350	1,00	350	1,00	0,91	1,10	1,00	350
3	pozemek parc.č. 970, k.ú. a obec Červený Kostelec	281	101 729	362	1,00	362	1,00	0,93	1,10	1,03	373
Střední hodnota											348
Minimum											322
Maximum											373
Směrodatná odchylka											26
Průměr - směrodatná odchylka											322
Průměr + směrodatná odchylka											374
Variační koeficient											7,34%
Výměra oceňovaného objektu											m ² 569
Cena objektu											Kč 198 012
Celková cena po zaokrouhlení											Kč 200 000
<small> K_{CR} koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost) K2 koeficient velikosti K3 koeficient úpravy dle úvahy zpracovatele IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3) Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako součin redukováné ceny a indexu odlišnosti IO </small>											

Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech horší, jak srovnávací nemovitost. Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech lepší, jak srovnávací nemovitost.

K_{prc} – koeficient redukce na pramen ceny zohledňuje, zda se jedná o realizovaný prodej či inzerovanou nabídku.

- Vzorek č. 1 až 3 – realizovaný prodej.

K1 – koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 až 3 – obdobná lokalita.

K2 – koeficient velikosti. Větší nemovitosti mají nižší jednotkovou cenu, naopak menší nemovitosti jsou v přepočtu na jednotkovou cenu dražší.

K3 – koeficient úvahy znalce zahrnuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené.

- Vzorek č. 1 až 3 – horší, jedná se pouze o kousek komunikace oproti oceňovanému celku komunikace, avšak srovnávací vzorky jsou již zpevněné asfaltových povrchem.

Jednotková cena pozemku stanovená odborným odhadem činí 348 Kč/m².

4.4.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění – pozemek komunikace

Jednotková cena pozemku stanovená odborným odhadem činí 348 Kč/m².

Porovnávací hodnota předmětu ocenění stanovená odborným odhadem činí 198 012 Kč, po zaokrouhlení 200 000 Kč.

4.5 Analýza dat - ocenění nemovitostí nákladovou metodou

Nákladová hodnota nemovitostí (věcná hodnota, časová cena) je součtem hodnoty pozemků odpovídající nákladům na jejich pořízení a nákladové hodnoty staveb.

Věcná hodnota stavby je stanovena pomocí nákladů na vybudování nové stavby v současných cenách (reprodukční hodnota stavby), snížených o opotřebení přiměřené ke stáří a skutečnému stavu (časová hodnota).

4.5.1 Ocenění staveb

Výpočet reprodukční ceny stavby je proveden s využitím Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrnou a účelovou jednotku, zpracovaného společností RTS a.s. a obestavěného prostoru stavby. Výše opotřebení staveb je stanovena odborným odhadem na základě celkového stavu stavby s přihlédnutím zejména ke stáří stavby, předpokládané životnosti, údržbě, provedeným stavebním změnám a opravám, závadám a způsobu užívání.

Tabulka č. 24 – ocenění staveb nákladovou metodou

BD č.p. 512		
Výměry		
Zastavěná plocha (ZP)	266,00	m ²
Obestavěný prostor (OP)	3 228,00	m ³
Zatřizení		
Zatřizení dle JKSO	803.5.1. Domy bytové netypové	
Jednotková cena skupiny	10 300	Kč/m ³
Konstrukčně materiálová charakteristika	svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků	
Jednotková cena stavby	8 935	Kč/m ³
Výpočet reprodukční ceny		
Jednotková cena (JC)	8 935	Kč/m ³
Obestavěný prostor (OP)	3 228	m ³
Reprodukční cena (RC = JC x OP)	28 842 180	Kč

Opotřebení		
Stáří	55	roků
Celková životnost	100	roků
Opotřebení (A)	55,00	%
Výpočet věcné hodnoty		
Reprodukční cena (RC)	28 842 180	Kč
Opotřebení (A)	55,00	%
Věcná hodnota (VH = RC x A)	12 978 981	Kč
BD č.p. 1472		
Výměry		
Zastavěná plocha (ZP)	196,00	m ²
Obestavěný prostor (OP)	3 140,00	m ³
Zatřizení		
Zatřizení dle JKSO	803.5.1.	
	Domy bytové netypové	
Jednotková cena skupiny	10 300	Kč/m ³
Konstrukčně materiálová charakteristika	svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků	
Jednotková cena stavby	8 935	Kč/m ³
Výpočet reprodukční ceny		
Jednotková cena (JC)	8 935	Kč/m ³
Obestavěný prostor (OP)	3 140	m ³
Reprodukční cena (RC = JC x OP)	28 055 900	Kč
Opotřebení		
Stáří	55	roků
Celková životnost	90	roků
Opotřebení (A)	61,11	%
Výpočet věcné hodnoty		
Reprodukční cena (RC)	28 055 900	Kč
Opotřebení (A)	61,11	%
Věcná hodnota (VH = RC x A)	10 910 628	Kč

Věcná hodnota staveb stanovená odborným odhadem pro stavbu č.p. 512 činí 12 978 981 Kč.

Věcná hodnota staveb stanovená odborným odhadem pro stavbu č.p. 1472 Kč činí 10 910 628 Kč.

4.5.2 Ocenění pozemků

Hodnota pozemků je stanovena v tržní hodnotě na základě porovnávací metody viz kapitola 4.3.1 tohoto znaleckého posudku. Při ocenění pozemků se vychází z právního stavu, technické zainvestovanosti (inženýrské sítě, komunikace apod.) a využitelnosti daných pozemků. Dále

jsou zohledněny případné náklady na odstranění staveb určených k demolicím nebo trvalých porostů, náklady k odstranění ekologických zátěží, navážek atd.

Jednotková cena pozemku stanovená odborným odhadem činí 2 001 Kč/m².

4.5.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace nákladového ocenění

Tabulka č. 25 - Rekapitulace nákladového ocenění

název	Reprodukční cena (kč)	Věcná hodnota (kč)
BD č.p. 512	28 842 180	12 978 981
Pozemky	1 510 755	1 510 755
CELKEM	30 352 935	14 489 736
	Reprodukční cena	Věcná hodnota
BD č.p. 1472	28 055 900	10 910 628
Pozemky	634 317	634 317
CELKEM	28 690 217	11 544 945

Celková věcná hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem pro stavbu č.p. 512 s pozemky činí 14 489 736 Kč.

Celková věcná hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem pro stavbu č.p. 1472 s pozemky činí 11 544 945 Kč.

Na základě požadavku zadavatele je výsledná hodnota rozpadnuta na hodnotu staveb a pozemku. V případě hodnoty staveb a pozemků vycházíme ze zjištěné věcné hodnoty staveb a pozemků. V případě tržní hodnoty vycházíme ze porovnávací hodnoty budov.

Tabulka č. 26 – rozpad tržní hodnoty

název	Věcná hodnota (kč)	%	tržní hodnota (kč)
BD č.p. 512	12 978 981	90%	21 260 718
Pozemky	1 510 755	10%	2 474 750
CELKEM	14 489 736	100%	23 735 468
název	Věcná hodnota (kč)	%	tržní hodnota (kč)
BD č.p. 1472	10 910 628	95%	19 406 175
Pozemky	634 317	5%	1 128 227
CELKEM	11 544 945	100%	20 534 402

Jedná se o teoretické rozdělení hodnoty nemovitých věcí pro účetní účely, nejedná se o tržní hodnotu.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2.). V rámci výpočtů Zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.6.).

Zajištěné nemovitosti

Tabulka č. 27 – předmět ocenění 1

parc.č.	výměra (m2)	součástí pozemku	Tržní hodnota (kč)	z toho pozemky (kč)	z toho stavba (kč)
st. 764	449,00	stavba č.p. 512	23 735 468	1 471 739	21 260 718
1616/9	306,00			1 003 011	

Porovnávací hodnota nemovitostí – předmětu ocenění 1 stanovená odborným odhadem činí po zaokrouhlení 23 740 000 Kč.

Tabulka č. 28 – předmět ocenění 2

parc.č.	výměra (m2)	součástí pozemku	Tržní hodnota (kč)	z toho pozemky (kč)	z toho stavba (kč)
st. 1624	197,00	stavba č.p. 1472	20 534 402	701 138	19 406 175
1616/1	120,00			427 089	

Porovnávací hodnota nemovitostí – předmětu ocenění 2 stanovená odborným odhadem činí po zaokrouhlení 20 530 000 Kč.

Tabulka č. 29 – předmět ocenění 3

parc.č.	výměra (m2)	Hodnota (kč)
1268/1	1 002,00	2 005 002
1268/8	569,00	198 012
Celkem	1 571,00	2 203 014

Porovnávací hodnota nemovitostí – předmětu ocenění 3 stanovená odborným odhadem činí po zaokrouhlení 2 200 000 Kč.

Na základě odborné znalosti Zpracovatele a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že Znalecké otázky nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací metodou.

5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu (tržní hodnotu) níže uvedených nemovitých věcí jako celku, k datu 21.05.2025:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2025 00:00:00					
Okres: CZ0523 Náchod		Obec: 573868 Náchod			
Kat.území: 701262 Náchod		List vlastnictví: 349			
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)					
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl	
Vlastnické právo					
Pultar Petr, Komenského 1472, 54701 Náchod		[REDAKCE]			
B Nemovitosti					
Pozemky	Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 764		449	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Náchod, č.p. 512, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 764					
St. 1624		197	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Náchod, č.p. 1472, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1624					
1268/1		1002	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1268/8		569	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1616/1		120	zahrada		zemědělský půdní fond
1616/9		306	zahrada		zemědělský půdní fond

Obrázek č. 23 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí činí dle odborného odhadu:

Tabulka č. 30 – předmět ocenění 1 - budova č.p. 512 s pozemky

parc.č.	výměra (m2)	součástí pozemku	Tržní hodnota (kč)	z toho pozemky (kč)	z toho stavba (kč)
st. 764	449,00	stavba č.p. 512	23 735 468	1 471 739	21 260 718
1616/9	306,00			1 003 011	

23 740 000 Kč

Dvacet-tři-milionů-sedm-set-čtyřicet-tisíc Kč

Tabulka č. 31 – předmět ocenění 2 - budova č.p. 1472 s pozemky

parc.č.	výměra (m2)	součástí pozemku	Tržní hodnota (kč)	z toho pozemky (kč)	z toho stavba (kč)
st. 1624	197,00	stavba č.p. 1472	20 534 402	701 138	19 406 175
1616/1	120,00			427 089	

20 530 000 Kč

Dvacet-milionů-pět-set-třicet-tisíc Kč

Tabulka č. 32 – předmět ocenění 3 - pozemky parc.č. 1268/1 a 1268/8

parc.č.	výměra (m2)	Tržní hodnota (kč)
1268/1	1 002,00	2 005 002
1268/8	569,00	198 012
Celkem	1 571,00	2 203 014

2 200 000 Kč

Dva-miliony-dvě-stě-tisíc Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.6 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny. Interval obvyklé ceny obecně považujeme v rozmezí $\pm 10\%$ od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant
- Na posudku se dále podílela Ing. Christine Zapletalová, což je zaměstnankyně znalecké kanceláře
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Odměna byla stanovena smluvně
- Posudek zpracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČ: 15545881
- Zadavatelem posudku je Insolvenční kancelář Kaplan Mlnářík a spol., Politických vězňů 1597/19, 110 00 Praha 1, IČO 07408528
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář (ústav) zapsaná rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: technický stav konstrukcí pozemního stavitelství, staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti, betonových, Y91 ocelových a dřevěných konstrukcí
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí - strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů

Znalecký posudek je veden pod číslem 042231/2025, interní číslo Znalce 9079/2025.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Otisk znalecké pečeti

Datum a podpis

V Brně dne 22.05.2025

.....
Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec

.....
STATIKUM s.r.o.
Ing. Pavel Pejchal, CSc., jednatel

PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Výpis z KN	15 listů
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy	3 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy	3 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace	6 listů
Příloha č. 5 – Plné znění inzerátů	10 listů

Příloha č. 1

Výpis z KN

Počet listů: 15

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2025 00:00:00

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573868 Náchod

Kat.území: 701262 Náchod

List vlastnictví: 349

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

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

Vlastnické právo

Pultar Petr, Komenského 1472, 54701 Náchod

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 764

449 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Náchod, č.p. 512, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 764

St. 1624

197 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Náchod, č.p. 1472, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1624

1268/1

1002 trvalý travní porost

zemědělský půdní
fond

1268/8

569 ostatní plocha

ostatní
komunikace

1616/1

120 zahrada

zemědělský půdní
fond

1616/9

306 zahrada

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 Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: St. 4206, Parcela: 1268/7

Povinnost k

Parcela: 1268/8

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3885/1999 ze dne 7.12.1999. Právní účinky vkladu ke dni 9.12.1999.

POLVZ:1160/1999

Z-101160/1999-605

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

části distribuční soustavy - nové kabelové vedení NN, kabelová chránička, zemnicí pásy, přípojka k rozvaděči a právo provozovat, udržovat, opravovat distribuční soustavu za účelem její obnovy, výměny a modernizace nebo zlepšení její výkonnosti včetně jejího odstranění dle vyznačení na g.p.3322-242/2011

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 1268/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2014 11:15:34. Zápis proveden dne 04.07.2014.

- 75 -

V-4047/2014-605

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2025 00:00:00

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573868 Náchod

Kat.území: 701262 Náchod

List vlastnictví: 349

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

Typ vztahu

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno užívání**

stezky a cesty po celém pozemku s právem chodit nebo se dopravovat lidskou silou a právem, aby po stezce jiní přicházeli k oprávněné osobě a odcházeli od ní nebo se lidskou silou dopravovali a dále s právem jezdit jakýmkoli vozidly po celé pozemku

Oprávnění pro

Parcela: St. 4319, Parcela: St. 4388, Parcela: 1268/6

Povinnost k

Parcela: 1268/8

Listina Smlouva kupní s úplatnou smlouvou o zřízení věcného břemene - služebnosti stezky a cesty ze dne 16.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2014 11:43:42. Zápis proveden dne 19.08.2014.

V-5028/2014-605

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno užívání**

části pozemku v rozsahu uvedeném v geom.pl. 3414-32/2014 v bodech A) a B) za účelem zřízení inženýrských sítí - vést vodovodní potrubí, kanalizační a energetické vedení, provádět revize, údržbu a opravy tohoto vedení a za tímto účelem právo vstupovat na služební pozemek

Oprávnění pro

Parcela: St. 4206, Parcela: 1268/7

Povinnost k

Parcela: 1268/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2014 12:20:51. Zápis proveden dne 22.08.2014.

V-5216/2014-605

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno cesty**

a stezky, právo jezdit po pozemku jakýmkoliv vozidly dle čl. IV

Oprávnění pro

Parcela: St. 4311, Parcela: 1268/3

Povinnost k

Parcela: 1268/8

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2016 09:42:19. Zápis proveden dne 08.04.2016.

V-1900/2016-605

Pořadí k 17.03.2016 09:42

o **Věcné břemeno vedení**

- inženýrské sítě - vodovodní a kanalizační přípojka, její zřízení, provozování, údržba,

úpravy za účelem modernizace a zlepšení výkonnosti v rozsahu dle geom.plánu 3367-205/2013

Oprávnění pro

Parcela: St. 4247, Parcela: 1265/21

Povinnost k

Parcela: 1268/1

- 76 -

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2025 00:00:00

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573868 Náchod

Kat.území: 701262 Náchod

List vlastnictví: 349

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

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2016 13:58:37. Zápis proveden dne 24.10.2016.

V-6869/2016-605

Pořadí k 27.09.2016 13:58

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

- po předchozí dohodě vstupovat, chodit, jezdit a vjíždět na nezbytně dlouhou dobu za účelem prohlídek, oprav a údržby vodovodní a kanalizační přípojky v rozsahu dle geom.plánu 3367-205/2013

Oprávnění pro

Parcela: St. 4247, Parcela: 1265/21

Povinnost k

Parcela: 1268/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2016 13:58:37. Zápis proveden dne 24.10.2016.

V-6869/2016-605

Pořadí k 27.09.2016 13:58

o **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

distribuční soustavy - podzemního vedení NN, s právem oprav a údržby. Věcné břemeno zahrnuje právo provádět na součásti distribuční soustavy úpravy za účelem její obnovy, výměny a modernizace nebo zlepšení její výkonnosti včetně jejího odstranění po části pozemku v rozsahu uvedeném v g.p. 3552-9631/2015

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 1268/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2017 09:16:37. Zápis proveden dne 17.02.2017.

V-557/2017-605

Pořadí k 27.01.2017 09:16

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

služebnost inženýrské sítě spočívající v právu vést přes část pozemků v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu 3621-216/2016, kanalizační řad (včetně součástí a příslušenství), provozovat ho a udržovat ho; služebnost zahrnuje právo zřídit, mít a udržovat na dané části služebných nemovitostí také potřebné obslužné zařízení, jakož i právo provádět na dané inženýrské síti úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti

Oprávnění pro

Vodovody a kanalizace Náchod, a.s., Kladská 1521, 54701
Náchod, RČ/IČO: 48172928

Povinnost k

Parcela: 1268/1, Parcela: 1268/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná E028 ze dne 24.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2017 15:07:29. Zápis proveden dne 30.05.2017.

V-1935/2017-605

Pořadí k 27.03.2017 15:07

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

- 77 -

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2025 00:00:00

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573868 Náchod

Kat.území: 701262 Náchod

List vlastnictví: 349

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

Typ vztahu

služebnost spočívající v právu oprávněné vstupovat, chodit, vjíždět a jezdit motorovými vozidly na část pozemku v rozsahu uvedeném v geom.pl. 3621-216/2016, po nezbytnou dobu za účelem prohlídek, oprav, stavebních úprav a údržby kanalizačního řadu (včetně součástí a příslušenství)

Oprávnění pro

Vodovody a kanalizace Náchod, a.s., Kladská 1521, 54701
Náchod, RČ/IČO: 48172928

Povinnost k

Parcela: 1268/1, Parcela: 1268/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná E028 ze dne 24.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2017 15:07:29. Zápis proveden dne 30.05.2017.

V-1935/2017-605

Pořadí k 27.03.2017 15:07

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost zdržet se ve prospěch oprávněné veškerých činností, které by mohly ohrozit kanalizační řad, tj. umísťovat stavby, konstrukce nebo jiná podobná zařízení, provádět činnosti, které omezují přístup ke kanalizačnímu řadu, terénní úpravy, vysazovat trvalé porosty a provádět skládky, apod., a to na části pozemku v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu 3621-216/2016

Oprávnění pro

Vodovody a kanalizace Náchod, a.s., Kladská 1521, 54701
Náchod, RČ/IČO: 48172928

Povinnost k

Parcela: 1268/1, Parcela: 1268/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná E028 ze dne 24.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2017 15:07:29. Zápis proveden dne 30.05.2017.

V-1935/2017-605

Pořadí k 27.03.2017 15:07

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost inženýrské sítě dle vyznačení na g.p.3632-3/2017 v právu vést přes pozemek kanalizační řad (včetně součástí a příslušenství), provozovat ho a udržovat, právo zřídit, mít a udržovat na parcele potřebné obslužné zařízení, jakož i právo provádět na dané inženýrské síti úpravy za účelem její modernizace, zlepšení její výkonnosti nebo výměny

Oprávnění pro

Vodovody a kanalizace Náchod, a.s., Kladská 1521, 54701
Náchod, RČ/IČO: 48172928

Povinnost k

Parcela: 1268/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná E011/2017 ze dne 28.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2017 10:38:44. Zápis proveden dne 01.06.2017.

V-2859/2017-605

Pořadí k 04.05.2017 10:38

o Věcné břemeno (podle listiny)

spočívající v právu oprávněné vstupovat, chodit, vjíždět a jezdit motorovými vozidly přes pozemky dle vyznačení na g.p.3632-3/2017 po nezbytnou dobu za účelem prohlídek, údržby, oprav a stavebních úprav kanalizačního řadu (včetně součástí a příslušenství)

Oprávnění pro

- 78 -

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2025 00:00:00

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573868 Náchod

Kat.území: 701262 Náchod

List vlastnictví: 349

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

**Vodovody a kanalizace Náchod, a.s., Kladská 1521, 54701
Náchod, RČ/IČO: 48172928**

Povinnost k

Parcela: 1268/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná E011/2017 ze dne 28.04.2017.
Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2017 10:38:44. Zápis proveden dne
01.06.2017.

V-2859/2017-605

Pořadí k 04.05.2017 10:38

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

zdržet se ve prospěch oprávněné veškerých činností, které by mohly ohrozit kanalizační řad tj. umísťovat stavby, konstrukce nebo jiná podobná zařízení, provádět činnosti, které omezují přístup ke kanalizačnímu řadu, terénní úpravy, vysazovat trvalé porosty a provádět skládky apod. bez předchozího písemného souhlasu oprávněné dle vyznačení na g.p.3632-3/2017

Oprávnění pro

**Vodovody a kanalizace Náchod, a.s., Kladská 1521, 54701
Náchod, RČ/IČO: 48172928**

Povinnost k

Parcela: 1268/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná E011/2017 ze dne 28.04.2017.
Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2017 10:38:44. Zápis proveden dne
01.06.2017.

V-2859/2017-605

Pořadí k 04.05.2017 10:38

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

vést přes část služebných nemovitostí v rozsahu vymezeném v g.p.3622-216/2016 vodovodní řad (včetně součástí a příslušenství), provozovat ho a udržovat ho; pozemková služebnost zahrnuje též právo zřídit, mít a udržovat na služebných nemovitostech potřebné obslužné zařízení, jakož i právo provádět na inženýrské síti úpravy za účelem její modernizace, zlepšení její výkonnosti nebo výměny

Oprávnění pro

**Vodovody a kanalizace Náchod, a.s., Kladská 1521, 54701
Náchod, RČ/IČO: 48172928**

Povinnost k

Parcela: 1268/1, Parcela: 1268/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná E006/2017 ze dne 28.04.2017.
Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2017 10:40:58. Zápis proveden dne
28.06.2017.

V-2860/2017-605

Pořadí k 04.05.2017 10:40

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

služebnost spočívající v právu oprávněné vstupovat, chodit, vjíždět a jezdit motorovými vozidly na služebné nemovitosti v rozsahu vymezeném v g.p.3622-216/2016 po nezbytnou dobu za účelem prohlídek, údržby, oprav a stavebních úprav vodovodního řadu (včetně součástí a příslušenství)

Oprávnění pro

Vodovody a kanalizace Náchod, a.s., Kladská 1521, 54701

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2025 00:00:00

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573868 Náchod

Kat.území: 701262 Náchod

List vlastnictví: 349

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Náchod, RČ/IČO: 48172928

Povinnost k

Parcela: 1268/1, Parcela: 1268/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná E006/2017 ze dne 28.04.2017.
Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2017 10:40:58. Zápis proveden dne
28.06.2017.

V-2860/2017-605

Pořadí k 04.05.2017 10:40

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

služebnost zdržet se ve prospěch oprávněné veškerých činností, které by mohly ohrozit vodovodní řad, tj. umísťovat stavby, konstrukce nebo jiná podobná zařízení, provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodnímu řadu, terénní úpravy, vysazovat trvalé porosty a provádět skládky, apod., bez předchozího písemného souhlasu oprávněné, a to na části služebných nemovitostí v rozsahu vymezeném v g.p.3622-216/2016

Oprávnění pro

Vodovody a kanalizace Náchod, a.s., Kladská 1521, 54701

Náchod, RČ/IČO: 48172928

Povinnost k

Parcela: 1268/1, Parcela: 1268/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná E006/2017 ze dne 28.04.2017.
Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2017 10:40:58. Zápis proveden dne
28.06.2017.

V-2860/2017-605

Pořadí k 04.05.2017 10:40

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

služebnost stezky a cesty

Oprávnění pro

Parcela: St. 4465, Parcela: 1268/2

Povinnost k

Parcela: 1268/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 27.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2020 15:29:42. Zápis proveden dne 18.06.2020.

V-2759/2020-605

Pořadí k 27.05.2020 15:29

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky ze smlouvy o úvěru ze dne 18.08.2021, vzniklé do 10 let od podpisu smlouvy o úvěru, a to:

(a) současné a budoucí pohledávky z jistiny úvěru do celkové výše 6.200.000 Kč

(b) současné a budoucí pohledávky z příslušenství úvěru do celkové výše 3.720.000 Kč

(c) současné a budoucí pohledávky ze zániku smlouvy o úvěru do celkové výše 9.920.000 Kč

Oprávnění pro

Blue Diamond Investments, s.r.o., Příkop 838/6,

Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 29184797

Povinnost k

Parcela: St. 764

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2025 00:00:00

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573868 Náchod

Kat.území: 701262 Náchod

List vlastnictví: 349

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

Typ vztahu

ze dne 18.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2021 15:57:02. Zápis proveden dne 16.09.2021.

V-5940/2021-605

Pořadí k 18.08.2021 15:57

o **Zákaz zcizení a zatížení**

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele podepsaného úředně ověřeným podpisem a to po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Blue Diamond Investments, s.r.o., Příkop 838/6,
Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 29184797

Povinnost k

Parcela: St. 764

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 18.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2021 15:57:02. Zápis proveden dne 16.09.2021.

V-5940/2021-605

Pořadí k 18.08.2021 15:57

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky ze smlouvy o úvěru ze dne 13.10.2021, vzniklé do 10 let od podpisu smlouvy o úvěru, a to:

- současné a budoucí pohledávky z jistiny úvěru do celkové výše 5.800.000 Kč
- současné a budoucí pohledávky z příslušenství úvěru do celkové výše 3.480.000 Kč
- současné a budoucí pohledávky ze zániku smlouvy o úvěru do celkové výše 9.280.000 Kč

Oprávnění pro

Blue Diamond Investments, s.r.o., Příkop 838/6,
Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 29184797

Povinnost k

Parcela: St. 764

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 13.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2021 15:27:18. Zápis proveden dne 11.11.2021.

V-7375/2021-605

Pořadí k 13.10.2021 15:27

o **Zákaz zcizení a zatížení**

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele podepsaného úředně ověřeným podpisem, a to po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Blue Diamond Investments, s.r.o., Příkop 838/6,
Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 29184797

Povinnost k

Parcela: St. 764

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 13.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2021 15:27:18. Zápis proveden dne 11.11.2021.

V-7375/2021-605

Pořadí k 13.10.2021 15:27

o **Zástavní právo smluvní**

- 81 -

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2025 00:00:00

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573868 Náchod

Kat.území: 701262 Náchod

List vlastnictví: 349

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

Typ vztahu

k zajištění pohledávek vyplývajících ze smlouvy o podnikatelském úvěru č. 23/06/2022/A
- existující, vrácení úvěru ve výši 11.900.000 Kč
- budoucí určená druhem a dobou vzniku, zaplacení smluvní pokuty do výše 2.000.000Kč
vyplývajících ze smlouvy o úvěru, kdy nárok na pokutu může vzniknout do 31.12.2031
- budoucí určená druhem a dobou vzniku, zaplacení smluvní pokuty až do výše
1.000.000Kč, kdy nárok může vzniknout do 31.12.2031
- podmíněná, vyplývajících z bezdůvodného obohacení v případě odstoupení od smlouvy o
úvěru, na vrácení úvěru až ve výši 11.900.000 Kč

Oprávnění pro

Moneta holding s.r.o., Ladislava Ševčíka 420/26,
Hulváky, 70900 Ostrava, RČ/IČO: 28660463

Povinnost k

Parcela: St. 1624, Parcela: 1268/1, Parcela: 1616/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 23.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2022 09:42:25. Zápis
proveden dne 03.08.2022.

V-4118/2022-605

Pořadí k 24.06.2022 09:42

o **Zákaz zcizení a zatížení**

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Moneta holding s.r.o., Ladislava Ševčíka 420/26,
Hulváky, 70900 Ostrava, RČ/IČO: 28660463

Povinnost k

Parcela: St. 1624, Parcela: 1268/1, Parcela: 1616/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 23.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2022 09:42:25. Zápis
proveden dne 03.08.2022.

V-4118/2022-605

Pořadí k 24.06.2022 09:42

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho
obnovu, výměnu a modernizaci po části pozemku v rozsahu uvedeném v geom.pl. č. 4196-
268/2022

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 1268/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IV-12-2021049/VB/3 ze dne
28.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2022 08:00:00. Zápis proveden
dne 06.03.2023.

V-7396/2022-605

Pořadí k 16.12.2022 08:00

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky ze smlouvy o úvěru ze dne 13.10.2021, ve znění Dodatku č. 1
vzniklé do 10 let od podpisu smlouvy o úvěru, a to:
- současné a budoucí pohledávky z jistiny úvěru do celkové výše 5.800.000 Kč

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2025 00:00:00

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573868 Náchod

Kat.území: 701262 Náchod

List vlastnictví: 349

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

Typ vztahu

- současné a budoucí pohledávky z příslušenství úvěru do celkové výše 3.480.000 Kč
- současné a budoucí pohledávky ze zániku smlouvy o úvěru do celkové výše 9.280.000 Kč

Oprávnění pro

Blue Diamond Investments, s.r.o., Příkop 838/6,
Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 29184797

Povinnost k

Parcela: 1616/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 07.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2023 14:25:21. Zápis proveden dne 06.04.2023.

V-1350/2023-605

Pořadí k 15.03.2023 14:25

o **Zákaz zcizení a zatížení**

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele podepsaného úředně ověřeným podpisem, a to po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Blue Diamond Investments, s.r.o., Příkop 838/6,
Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 29184797

Povinnost k

Parcela: 1616/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 07.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2023 14:25:21. Zápis proveden dne 06.04.2023.

V-1350/2023-605

Pořadí k 15.03.2023 14:25

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky ze smlouvy o úvěru ze dne 18.08.2021, ve znění Dodatku č. 1 vzniklé do 10 let od podpisu smlouvy o úvěru, a to:

- současné a budoucí pohledávky z jistiny úvěru do celkové výše 6.200.000 Kč
- současné a budoucí pohledávky z příslušenství úvěru do celkové výše 3.720.000 Kč
- současné a budoucí pohledávky ze zániku smlouvy o úvěru do celkové výše 9.920 000 Kč

Oprávnění pro

Blue Diamond Investments, s.r.o., Příkop 838/6,
Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 29184797

Povinnost k

Parcela: 1616/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 07.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2023 08:13:54. Zápis proveden dne 11.04.2023.

V-1380/2023-605

Pořadí k 17.03.2023 08:13

o **Zákaz zcizení a zatížení**

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele podepsaného úředně ověřeným podpisem, a to po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Blue Diamond Investments, s.r.o., Příkop 838/6,
Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 29184797

Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2025 00:00:00

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573868 Náchod

Kat.území: 701262 Náchod

List vlastnictví: 349

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 1616/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 07.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2023 08:13:54. Zápis proveden dne 11.04.2023.

V-1380/2023-605

Pořadí k 17.03.2023 08:13

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

k zajištění daňových pohledávek v celkové výši 1.073.296 Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, Horova 824/17,
Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové

Povinnost k

Parcela: St. 1624, Parcela: St. 764, Parcela: 1268/1, Parcela: 1268/8, Parcela: 1616/1, Parcela: 1616/9

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, ÚzP v Náchodě Čj.: 1439340/24/2700-80545-610011 ze dne 04.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2024 13:07:16. Zápis proveden dne 30.10.2024; uloženo na prac. Náchod

V-5493/2024-605

Pořadí k 04.10.2024 13:07

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, ÚzP v Náchodě Čj.: 1439340/24/2700-80545-610011 ze dne 04.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2024 13:07:16. Zápis proveden dne 30.10.2024; uloženo na prac. Náchod

V-5493/2024-605

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, ÚzP v Náchodě Čj.: 1439340/24/2700-80545-610011 ze dne 04.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2024 13:07:16. Zápis proveden dne 30.10.2024; uloženo na prac. Náchod

V-5493/2024-605

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Pultar Petr, Komenského 1472, 54701 Náchod, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-11939/2023 -28 ze dne 27.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2023 16:47:53. Zápis proveden dne 30.11.2023; uloženo na prac. Brno-

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2025 00:00:00

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573868 Náchod

Kat.území: 701262 Náchod

List vlastnictví: 349

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

Typ vztahu

venkov

Z-18354/2023-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1624, Parcela: St. 764, Parcela: 1268/1, Parcela: 1268/8,
Parcela: 1616/1, Parcela: 1616/9

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město 137Ex
11939/23-43 ze dne 29.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2023
16:33:52. Zápis proveden dne 19.12.2023; uloženo na prac. Náchod

Z-4487/2023-605

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

návrh podán dne 05.12.2023

Oprávnění pro

IFIS investiční fond, a.s., Čechyňská 419/14a, Trnitá,
60200 Brno, RČ/IČO: 24316717

Povinnost k

Parcela: St. 1624, Parcela: St. 764, Parcela: 1268/1, Parcela: 1268/8, Parcela:
1616/1, Parcela: 1616/9

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského
zástavního práva Exekutorský úřad Brno-venkov 137 Ex 15491/23-14 ze dne
06.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2023 12:13:05. Zápis proveden
dne 19.12.2023.

Z-4599/2023-605

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Stanislav Molák, Bělohorská 299, Havlíčkův Brod

Povinnost k

Pultar Petr, Komenského 1472, 54701 Náchod, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Havlíčkův
Brod 050 EX-112/2024 -13 k č.j. 7 EXE 4/2024-21 ze dne 05.02.2024. Právní
účinky zápisu k okamžiku 07.02.2024 10:05:04. Zápis proveden dne 08.02.2024;
uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Z-809/2024-601

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1624, Parcela: St. 764, Parcela: 1268/1, Parcela: 1268/8,
Parcela: 1616/1, Parcela: 1616/9

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Havlíčkův Brod 050
EX 112/24-36 ze dne 12.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.02.2024
14:02:47. Zápis proveden dne 15.02.2024; uloženo na prac. Náchod

Z-757/2024-605

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Havlíčkův Brod 050 EX 112/24-172. Právní moc ke dni 25.02.2024. Právní účinky
zápisu k okamžiku 03.04.2024 12:24:56. Zápis proveden dne 04.04.2024; uloženo
na prac. Náchod

- 85 -

Z-1706/2024-605

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2025 00:00:00

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573868 Náchod

Kat.území: 701262 Náchod

List vlastnictví: 349

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

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Stanislav Molák, Bělohradská 299, Havlíčkův Brod

Povinnost k

Pultar Petr, Komenského 1472, 54701 Náchod, RČ/IČO:

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Havlíčkův Brod 050 EX-113/2024 -12 k č.j. 10 EXE 4/2024-19 ze dne 07.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2024 10:15:19. Zápis proveden dne 12.02.2024; uloženo na prac. Havlíčkův Brod**

Z-926/2024-601

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1624, Parcela: St. 764, Parcela: 1268/1, Parcela: 1268/8, Parcela: 1616/1, Parcela: 1616/9

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Havlíčkův Brod 050 EX 113/24-28 ze dne 12.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.02.2024 14:02:20. Zápis proveden dne 14.02.2024; uloženo na prac. Náchod**

Z-755/2024-605

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Havlíčkův Brod 050 EX 113/24-146. Právní moc ke dni 25.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2024 13:18:09. Zápis proveden dne 04.04.2024; uloženo na prac. Náchod**

Z-1707/2024-605

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor JUDr. Ingrid Švecová, Vinohradská 174, 130 00 Praha 3

Povinnost k

Pultar Petr, Komenského 1472, 54701 Náchod, RČ/IČO:

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 3 091 EX 01318/24-004 ze dne 25.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2024 21:01:34. Zápis proveden dne 02.05.2024; uloženo na prac. Náchod**

Z-2141/2024-605

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1624, Parcela: St. 764, Parcela: 1268/1, Parcela: 1268/8, Parcela: 1616/1, Parcela: 1616/9

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 3 091 EX 01318/24-014 ze dne 29.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2024 21:01:34. Zápis proveden dne 15.05.2024; uloženo na prac. Náchod**

Z-2142/2024-605

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 3 091 EX 01318/24-014. Právní moc ke dni 28.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2024 21:08:54. Zápis proveden dne 30.09.2024; uloženo na prac. Náchod**

Z-4249/2024-605

o **Zahájení exekuce**

- 86 -

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2025 00:00:00

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573868 Náchod

Kat.území: 701262 Náchod

List vlastnictví: 349

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

Typ vztahu

Povinnost k

Pultar Petr, Komenského 1472, 54701 Náchod, RČ/IČO:
[REDAKCE] / [REDAKCE]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 1 099 EX 1697/24-10 ze dne 30.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2024 09:40:30. Zápis proveden dne 02.05.2024; uloženo na prac. Náchod**
Z-2151/2024-605

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1624, Parcela: St. 764, Parcela: 1268/1, Parcela: 1268/8, Parcela: 1616/1, Parcela: 1616/9

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 1 099 EX 1697/24-12 ze dne 30.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2024 09:40:30. Zápis proveden dne 16.05.2024; uloženo na prac. Náchod**
Z-2152/2024-605

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Tomáš Slavíček, Pražská 83, 440 01 Louny

Povinnost k

Pultar Petr, Komenského 1472, 54701 Náchod, RČ/IČO:
[REDAKCE] / [REDAKCE]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Louny, 208 EX-1160/2024 -29 ze dne 14.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2024 05:59:21. Zápis proveden dne 16.05.2024; uloženo na prac. Louny**
Z-1595/2024-507

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor JUDr. Ing. Martin Štika, Velké náměstí 162/5, Hradec Králové 500 03

Povinnost k

Pultar Petr, Komenského 1472, 54701 Náchod, RČ/IČO:
[REDAKCE] / [REDAKCE]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 202 EX 57/25- 12 ze dne 14.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2025 23:14:15. Zápis proveden dne 20.01.2025; uloženo na prac. Hradec Králové**
Z-320/2025-602

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1624, Parcela: St. 764, Parcela: 1268/1, Parcela: 1268/8, Parcela: 1616/1, Parcela: 1616/9

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Hradec Králové 202 EX 57/25-16 ze dne 16.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2025 23:14:17. Zápis proveden dne 22.01.2025; uloženo na prac. Náchod**
Z-272/2025-605

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: St. 764, Parcela: 1268/1, Parcela: 1268/8, Parcela: 1616/9

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2025 00:00:00

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573868 Náchod

Kat.území: 701262 Náchod

List vlastnictví: 349

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

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní RI-1544/1992 ze dne 16.07.1992.

POLVZ:298/1992

Z-100298/1992-605

Pro: Pultar Petr, Komenského 1472, 54701 Náchod

RČ/IČO: [REDACTED] / [REDACTED]

o Kupní smlouva V11 1106/1997 ze dne 19.3.1997. Právní účinky vkladu ke dni 19.3.1997.

POLVZ:780/1997

Z-100780/1997-605

Pro: Pultar Petr, Komenského 1472, 54701 Náchod

RČ/IČO: [REDACTED] / [REDACTED]

o Smlouva kupní ze dne 21.10.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.10.2002.

V-3510/2002-605

Pro: Pultar Petr, Komenského 1472, 54701 Náchod

RČ/IČO: [REDACTED] / [REDACTED]

o Smlouva darovací ze dne 27.11.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.11.2008.

V-6387/2008-605

Pro: Pultar Petr, Komenského 1472, 54701 Náchod

RČ/IČO: [REDACTED] / [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
1268/1	73144	1002
1616/1	73111	120
1616/9	73111	306

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 19.05.2025 14:44:06

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

Příloha č. 2

Náhled KN-mapy

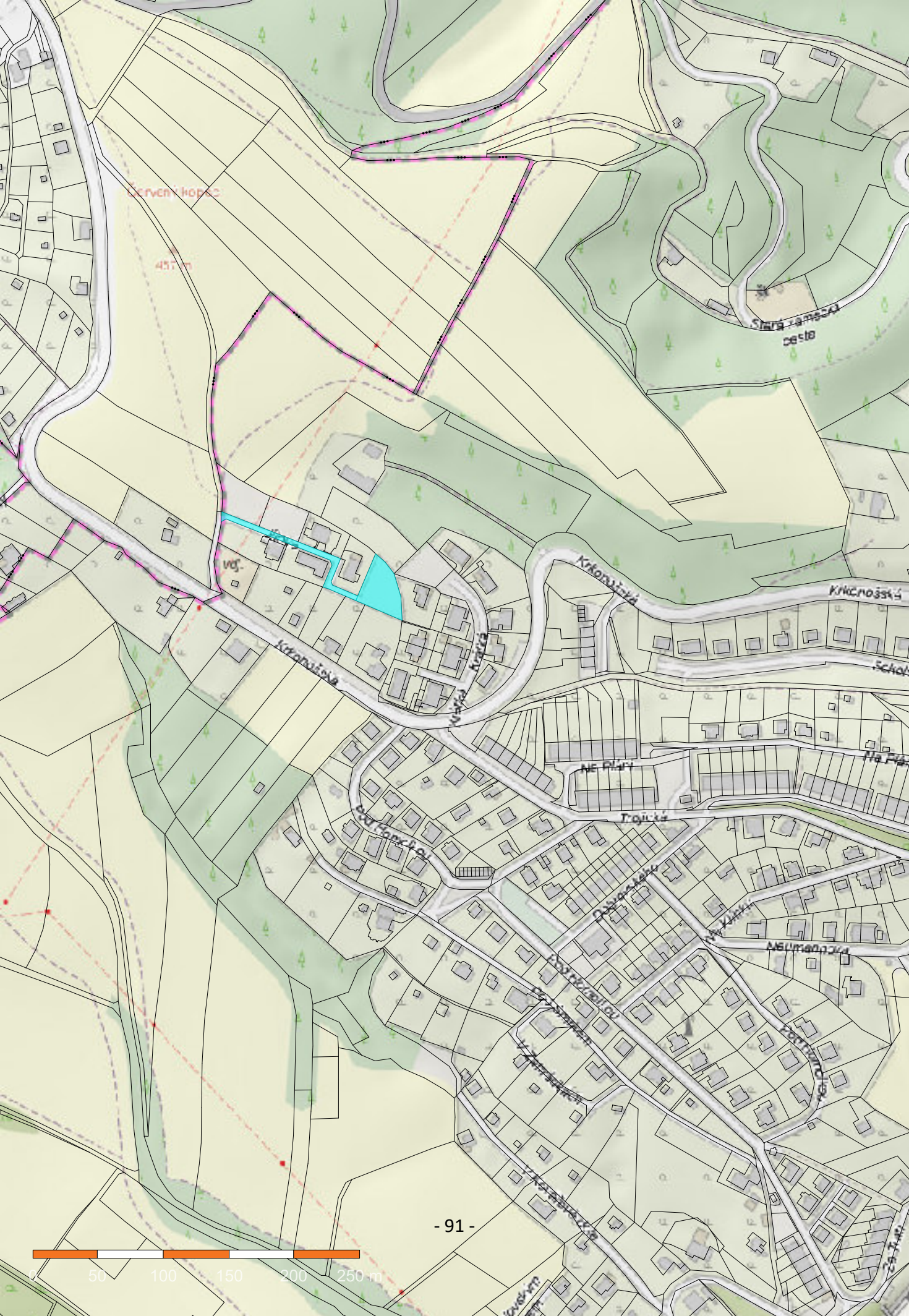
Počet listů: 3



- 90 -

Hamra





Červený kopeček

457 m

Slavná zámeková
cesta

Křiváňská

Křiváňská

voj.

Křiváňská

voj.

Scho

NE PLATÍ

Na Pa

Červená

Trávník

Červená

Na Zámku

NEUMANNOVA



Příloha č. 3

Náhled Ortofoto-mapy

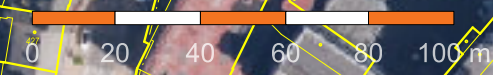
Počet listů: 3



1254/24 1254/4 1249/2 1249/3 1249/23 1247/20 1247/10 1247/14 1247/11 1247/12 1247/13 1247/15 1247/16 1247/17 1247/18 1247/19 1247/20 1247/21 1247/22 1247/23 1247/24 1247/25 1247/26 1247/27 1247/28 1247/29 1247/30 1247/31 1247/32 1247/33 1247/34 1247/35 1247/36 1247/37 1247/38 1247/39 1247/40 1247/41 1247/42 1247/43 1247/44 1247/45 1247/46 1247/47 1247/48 1247/49 1247/50 1247/51 1247/52 1247/53 1247/54 1247/55 1247/56 1247/57 1247/58 1247/59 1247/60 1247/61 1247/62 1247/63 1247/64 1247/65 1247/66 1247/67 1247/68 1247/69 1247/70 1247/71 1247/72 1247/73 1247/74 1247/75 1247/76 1247/77 1247/78 1247/79 1247/80 1247/81 1247/82 1247/83 1247/84 1247/85 1247/86 1247/87 1247/88 1247/89 1247/90 1247/91 1247/92 1247/93 1247/94 1247/95 1247/96 1247/97 1247/98 1247/99 1247/100

Hamra

Chicago Branch





94

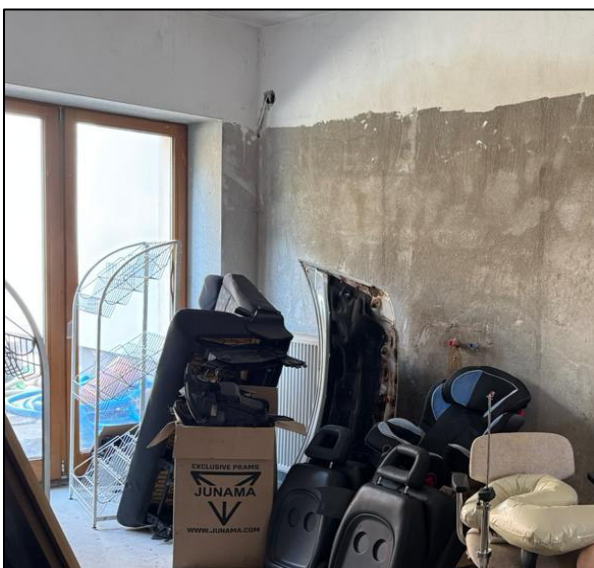
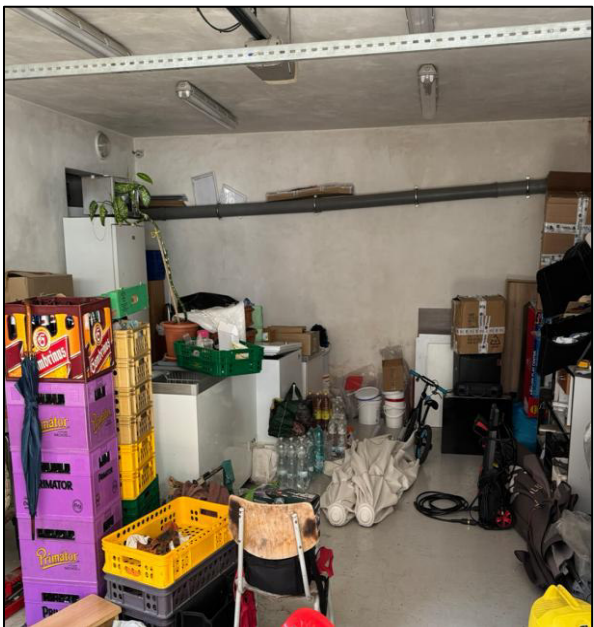


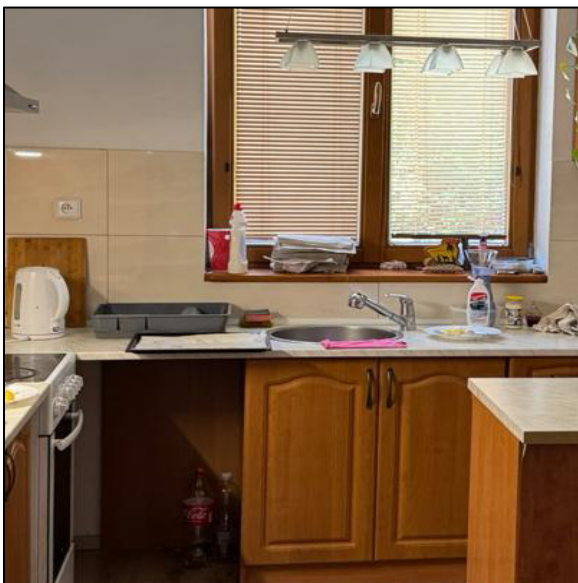
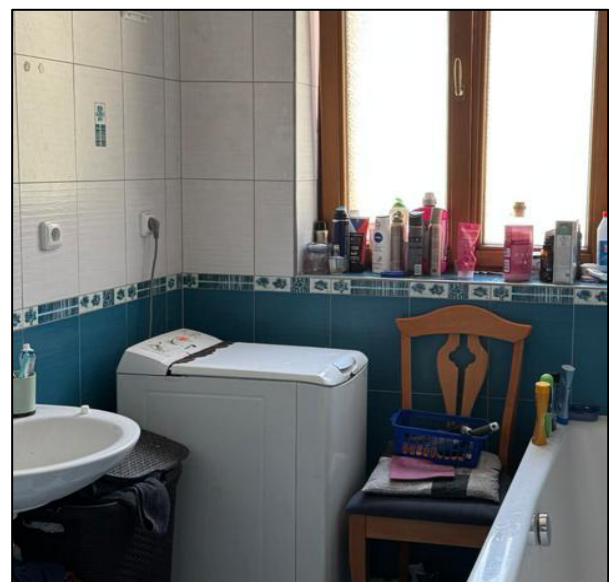
0 50 100 150 200 250 m

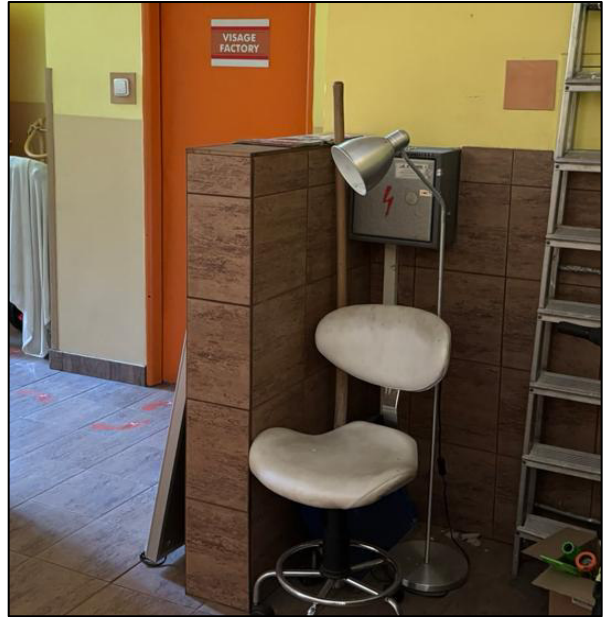
Příloha č. 4

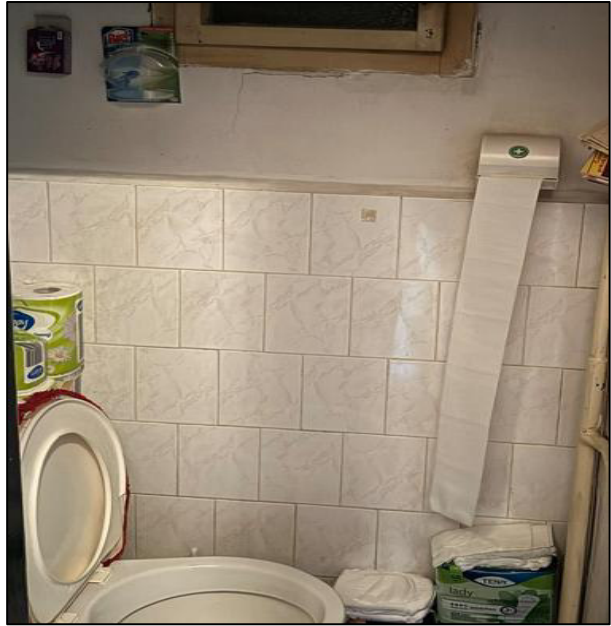
Fotodokumentace

Počet listů: 6











Příloha č. 5

Inzertní nabídky – plné znění (bytový dům)

Počet listů: 10

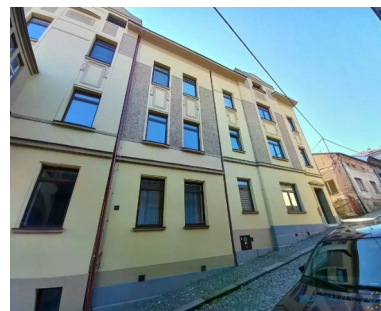
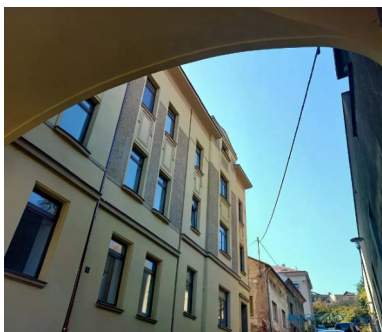
Prodej, Bytový dům, 395 m², Na Letné, Náchod, okres Náchod

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

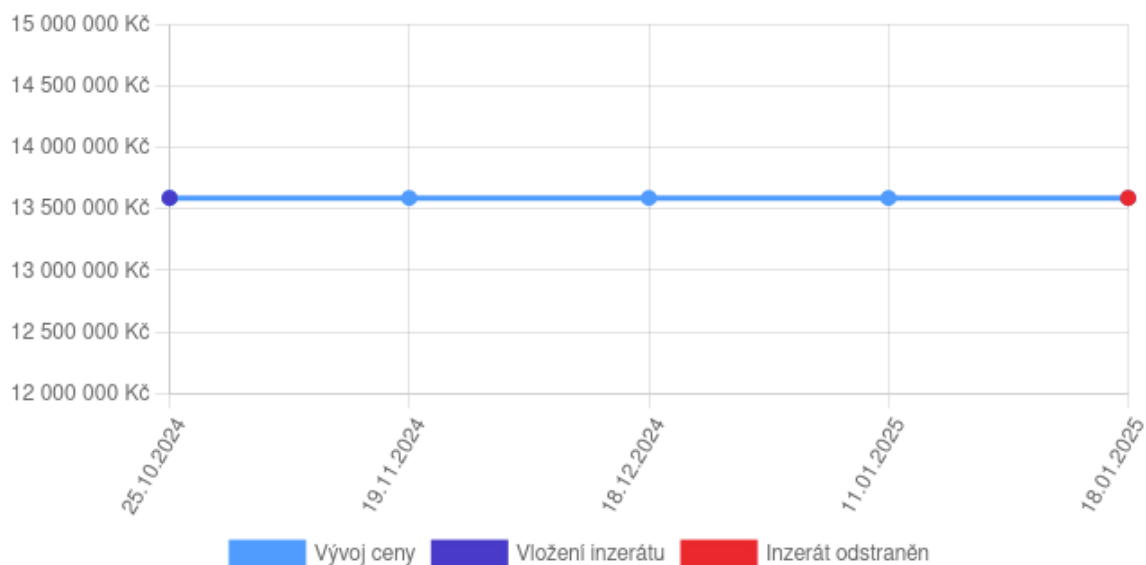
Lokalita	Na Letné, Náchod, okres Náchod	Cena	13 590 000 Kč
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	4
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná
Plyn	Plynovod	Stav	Po rekonstrukci
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	395 m ²
Podlahová plocha	395 m ²	Plocha zahrady	20 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Dostupnost dopravy	Autobus, Vlák	Typ objektu	Patrový

Prodej. Nabídka prodeje zděného historického bytového domu kousek o centra města Náchoda, ul. Na Letné. Dům prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2019. Rozložení jednotek: 1x 2+1, 62,20 m², 2x 1+kk 42 m² + 1.80 m² komora na patře, 2x 1+1, 37 m² + 1,80 m² komora na patře, 1x podkrovní 2+kk, 71,80 m². Společné prostory v 1PP: úložné prostory, sklepy, mycí místnost a kotelna. Všechny jednotky jsou pronajaté. Měsíční příjem 57.000,-Kč. Vytápění plynový kondenzační kotel, voda obecní, odpad kanalizace, elektro. Poslední fotka je pohled z hlavní ulice, dům je druhý v boční ulici (označen červeně). Pro více informací, prosím volejte.

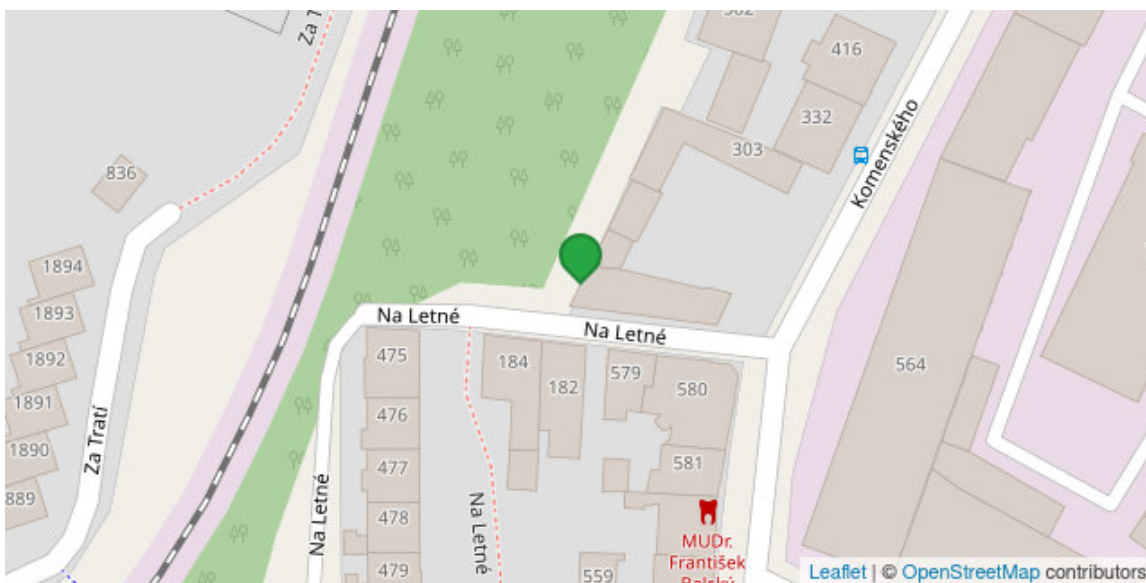
Fotodokumentace



Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



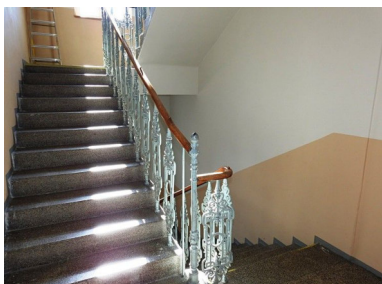
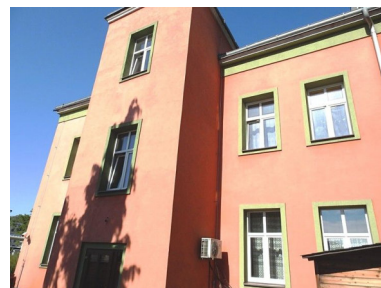
Prodej, Bytový dům, 402 m², Husovo náměstí č.p. 542, Náchod, okres Náchod

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Husovo náměstí č.p. 542, Náchod, okres Náchod	Cena	11 999 000 Kč
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Elektřina	230V a 400V, 230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Velmi dobrý	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	490 m ²
Podlahová plocha	402 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Dostupnost dopravy	Autobus, Vlak, Silnice	Typ objektu	Patrový

Prodej třípatrového městského domu 5x byt. jednotka + 3x nebytový prostor v centru města Náchod, okr. Náchod; pozemek celkem 301 m², zastavěná plocha 174 m², celkem užitná plocha 490 m², celkem podlahová plocha bytů 220 m², celkem podlahová plocha nebytový prostor 182 m². Dispozice: 1. PP – solná jeskyně, šatna, sklad, kotelna a sklepní místnost (celkem užitná pl. 87 m²). 1. NP – 2x nebytový prostor s výlohou: nebyt. prostor č. 1 - zádveří, 2x místnost, WC, úklidová místnost (podlahová plocha 58 m²), nebyt. prostor č.2 – zádveří, 3x místnost, WC (podlahová pl. 48 m²). 2. NP - 3 bytové jednotky (1+kk - 28 m², 1+1 – 36 m², 2+1 – 44 m²). Podkroví – 2 bytové jednotky 3+kk (54 m² a 53 m²) vybudované v roce 2020 (střešní okna Velux s trojsklem, kvalitně zateplená střecha, podlahy). V roce 2008 proběhla rekonstrukce bytů a nebytových prostor (rozvody vody, topení, odpad, elektřina...). Nově v roce 2009 zateplení domu (10 cm polystyren), střecha a oplechování, zděný plot a opěrná zeď se sousedním pozemkem. Vytápění: ÚT - modernizovanou parní kotelnou. IS: elektřina 230/400V, obecní vodovod, kanalizace. Bytové jednotky s nebytovými prostory jsou aktuálně všechny pronajaty nájemníky, pronajímá i štítová stěna jako reklamní plocha. Veškerá občanská vybavenost. Bližší informace Vám rádi sdělíme v realitní kanceláři. S financováním vám rádi pomůžeme.

Fotodokumentace



Přřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-6314/2021-605 Datum podání: 03.09.2021 Datum zplatnění: 30.09.2021 Cena: -

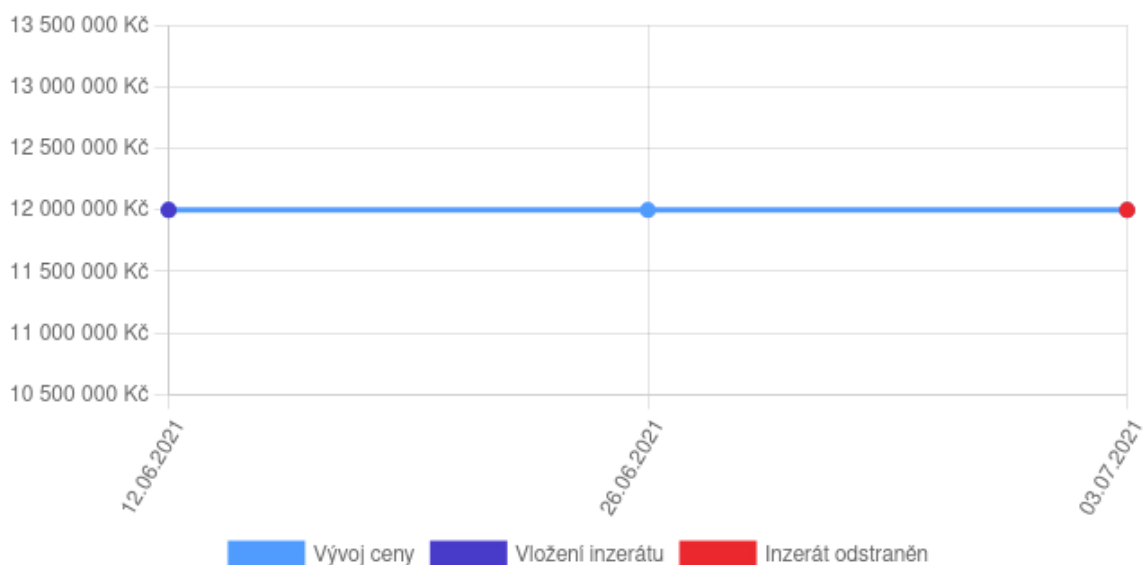
Nemovitosti v transakci

Rodinný dům, Husovo náměstí č.p. 542, Náchod, okres Náchod

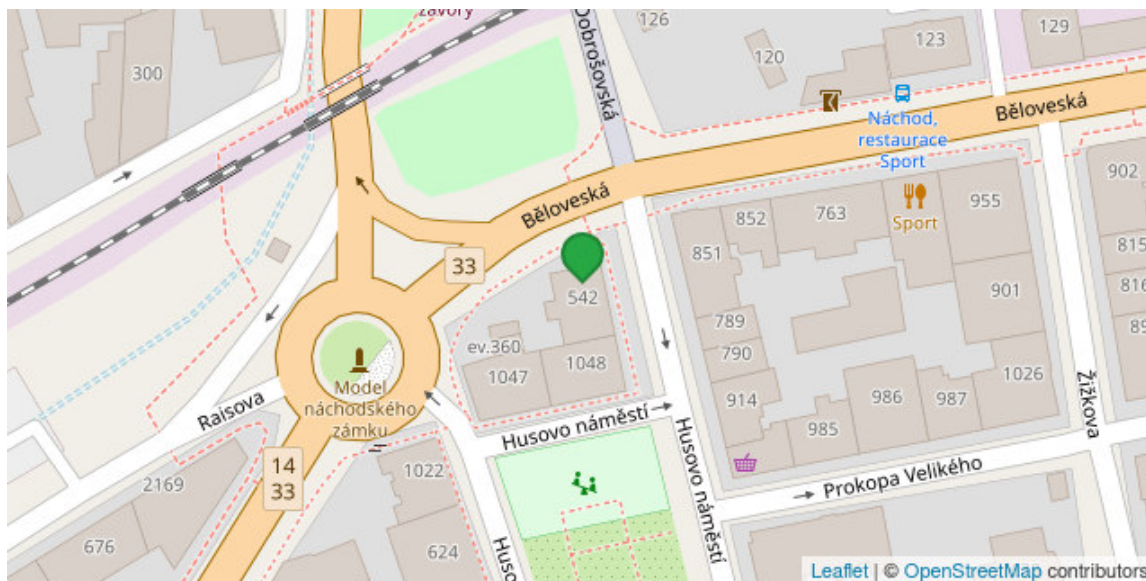
Konstrukce: cihlová, Plocha pozemku: 301 m²

stavební č. 754 Náchod (součástí je stavba č.p. 542, čst obce Náchod)

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Prodej, Bytový dům, 900 m², Hrašeho č.p. 25, Náchod, okres Náchod

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

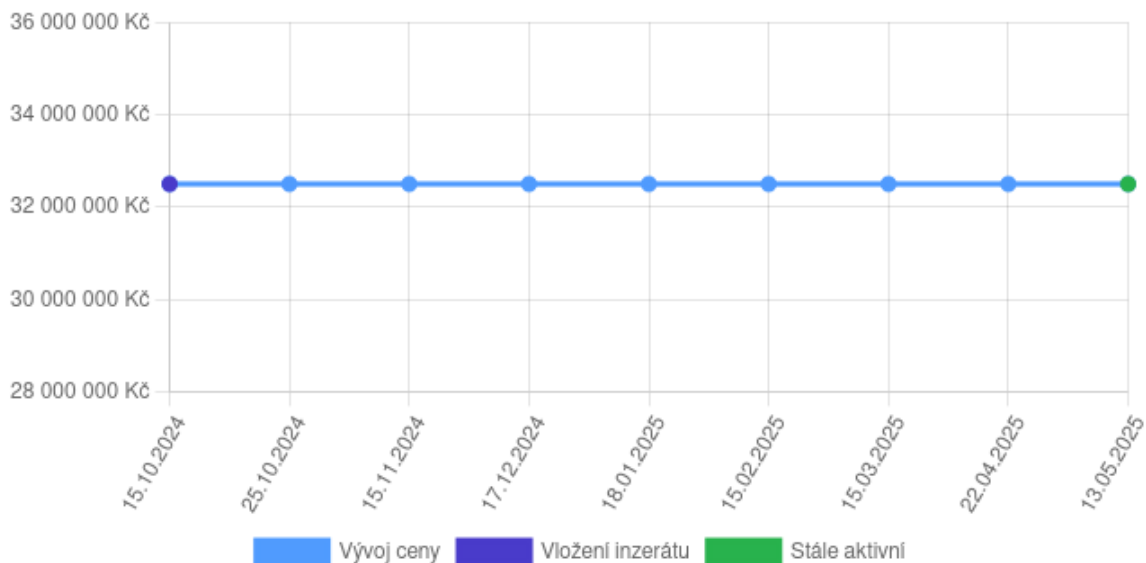
Lokalita	Hrašeho č.p. 25, Náchod, okres Náchod	Cena	32 500 000 Kč
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Elektřina	230V, 230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná	Stav	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	900 m ²
Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus, Silnice	Typ objektu	Patrový

Nabízíme ke koupi větší činžovní dům na rohu ulic Palackého a Hrašeho s bohatou historií a dobrým komerčním potenciálem. Budova: • Barvitá historie sahá až do roku 1880 kdy v zde byla původně banka ve Školní ulici • 1.NP 2x obchody prodejna květin a zlatnictví, a mezonetový byt 3+1 • 2.NP 2x byt 3+1 (68 a 93 m²) s balkonem • 3 NP 2x byt 3+1 (68 a 93 m² s balkonem • 4.NP 2x byt 3+1 (68 a 93 m²) s balkonem • podkroví větší byt 1+1 59 m² a půda vhodná k vestavbě dalšího bytu • Připojena na vodu, elektřinu a centrální horkovodu a kanalizaci • Celková výměra pozemku 279 m² • Užitná plocha přes 900 m² Lokalita: • Centrum Náchoda v sousedství katastru s výbornou dostupností pěšky i autem • V okolí veškerá občanská vybavenost, banky a úřady • Vysoká návštěvnost a pohyb obyvatel vyplývající z polohy mezi náměstím TGM a Karlovo

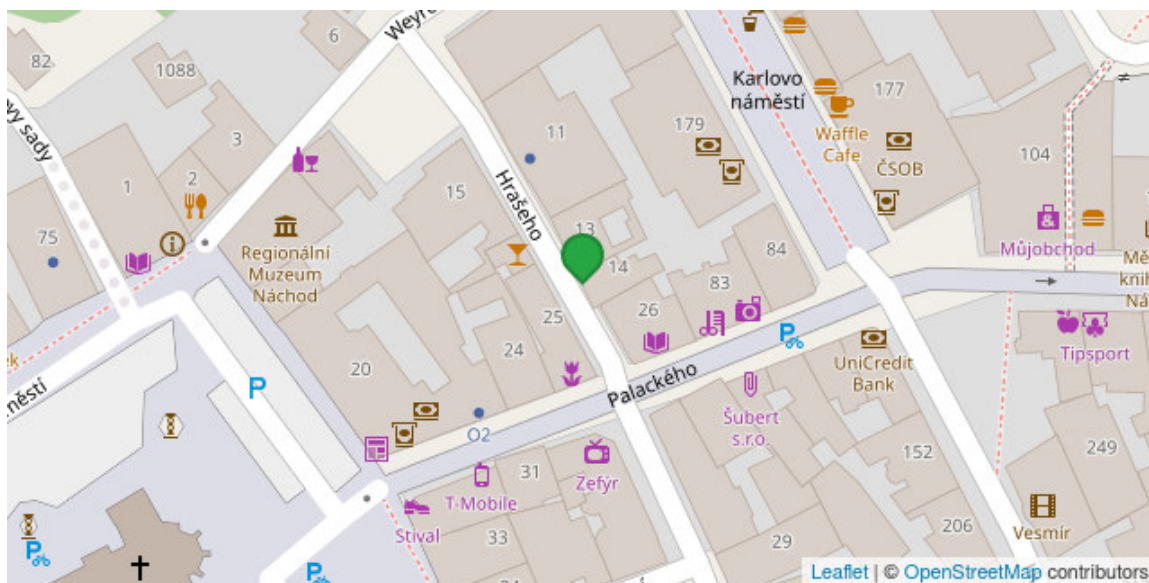
Fotodokumentace



Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



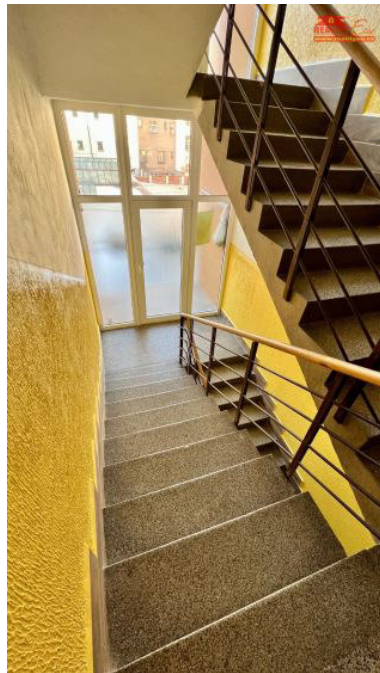
Prodej, Bytový dům, 1162 m², Žižkova, Náchod, okres Náchod

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

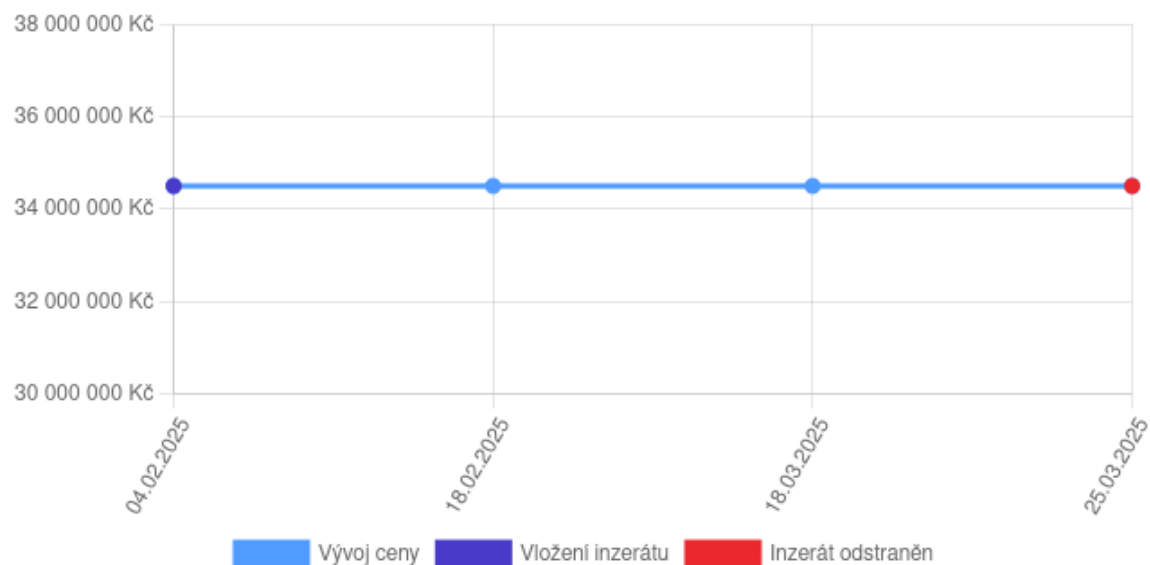
Lokalita	Žižkova, Náchod, okres Náchod	Cena	34 500 000 Kč
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Elektřina	230V, 230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná	Plyn	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	1 162 m ²	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus, Silnice	Typ objektu	Patrový

Zděný, z velké části renovovaný bytový dům v centru obce, v Žižkově ulici č.p. 901. Budova prošla citlivou rekonstrukcí. Byl zateplen obvodový plášť včetně sklepů i půdy, provedena hydroizolace, nové rozvody elektřiny a vodoinstalace, opraven zadní dvorek a další. Nájemní nemovitost disponuje 18 obsazenými byty (2 KK cca 45 m²) a příprava pro vybudování dalších jednotek v podkroví. 13 bytových jednotek je po kompletní rekonstrukci, a 5 po částečné. Vždy 4 jednotky na patře. Opravené čisté sklepy slouží jako zázemí pro nájemníky. Vytápění a ohřev TUV je řešeno individuálně el/plyn kotlem. Samozřejmostí je připojení na elektřinu, obecní vodu a kanalizaci. Na střeše proběhla instalace FVE (výkon 41.85 kWp)s bateriovým úložištěm (27,6 kWh). Celková výměra pozemku činí 289 m². Užitná plocha včetně sklepa a podkroví 1 162 m². Vhodné pro zájemce hledající již běžící bezpečný investiční záměr. Nutno zdůraznit, že bytový dům nevyžaduje další investice.

Fotodokumentace



Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení

