CENY A ODHADY NEMOVITOSTÍ
Ing. František Průša
Západní č.p. 187
538 22 Slatiňany – Škrovád
604 635 555, frantisek.prusa@seznam.cz

objednatel:
JUDr. Danuše Polláková Staňková
insolvenční správce manželů Jaklových
Jindřišská 1441
530 02 Pardubice

Odborné vyjádření

k **ceně obvyklé** nemovitých věci pro účely objednatele ve věci insolvenčního řízení:

- KSHK 45 INS- 6356/2015.
- JUDr. Danuše Polláková Staňková

Ocenění je stanoveno ke dni **9.4. 2020.**

Předmět ocenění:

Řadová garáž

- pozemek označený jako stp.č. 535, jehož součástí je stavba bez čp/če - garáž
- ideální 1/11 pozemku označeného jako p.p.č. 878/4

vše v katastrálním území Velká Ves u Broumova. Uvedené nemovité věci jsou zapsány na LV č. 2012 a č. 1835 pro katastrální území Velká Ves u Broumova, obec Broumov u Katastrálního úřadu pro Královohradecký, Katastrálního pracoviště Náchod.

Poloha:

Oceňované nemovité věci se nachází se v obci Broumov a to v její okrajové části (východní), v místní části Velká Ves. Vzdálenost od centra obce je cca 600 m západním směrem, v okolí se nachází jak výrobní objekty, tak rezidenční stavby. Jižní stranu lemuje ulice Husova, východní ulice Osvobození, ostatními stranami navazují na stávající zástavbu.
V obci je komplexní občanská vybavenost, nádraží BUS a ČD. V bezprostřední blízkosti se však nachází jen omezená občanská vybavenost.

Popis:

Garáž je řadová vnitřní v bloku pěti garáží, pravděpodobně betonová samonosná skořepina, bez funkční izolace proti zemní vlhkosti, postavená na zpevněné ploše. Na jižní straně odvětrání dvěma průduchy, strop betonový, střecha plochá se živičnou krytinou, klempířské prvky – oplechování z pozinkovaného plechu. Dešťová voda svedena na terén, vjezdová vrata ze severní strany plechová dvoukřídlová. Před garáží zpevněná asfaltová plocha s odvodněním, zhoršený technický stav.
pozemek ozn. jako stp.č. 535 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 18m2, po celé své ploše zastavěn stavbou – garáží.
pozemek ozn. jako p.p.č. 878/4 (ostatní plocha – manipulační plocha) o velikosti 663 m2, rovinatý, neoplocený, venkovními úpravami jsou zejména: zpevněné plochy (asfalt, beton), oplocení včetně vrat, inženýrské sítě

Faktory negativně ovlivňující cenu jsou:
- technický stav
- poloha v obci (okrajová východní část)
- velikost vjezdových vrat
- problémové obyvatelstvo v okolí

Faktory pozitivně ovlivňující cenu jsou:
- malá nabídka v obci
- zpevněná plocha před garáží

Porovnání :

1) řadová garáž na stp. č. 1032/14
Katastrální území : Broumov, LV č. 1555
Cena : 100.000,- Kč
Zdroj: KÚ v Chrudimi , V 6484/2018

2) řadová garáž na stp. č. 1032/3
Katastrální území : Broumov, LV č. 1543
Cena : 150.000,- Kč
Zdroj: KÚ v Chrudimi , V 2372/2018

3) řadová garáž na stp. č.1369
Katastrální území : Broumov, LV č. 1369
Cena : 50.000,- Kč
Zdroj: KÚ v Chrudimi , V 946/2019

4) řadová garáž na stp. č.1923
Katastrální území : Broumov, LV č. 2348
Cena : 100.000,- Kč
Zdroj: KÚ v Chrudimi , V 2259/2018

Výsledná porovnávací hodnota je stanovena blíže k nižší hranici, zejména s ohledem na technický stav a polohu tj. při rozpětí: 50.000,- Kč až 100.000,- Kč **70.000,- Kč**

Obvyklou cenou se pro účely příslušného 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. Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracován o toto odborné vyjádření na obvyklou cenu.

Vycházeli jsme ze skutečností zjištěných z dostupných veřejných zdrojů, z podkladů a informací předaných objednavatelem. Cena je stanovena ke dni 9.4. 2020 a může se lišit od ceny sjednané.
Toto vyjádření má informativní charakter.

řadová garáž *katastrální území „Velká Ves u Broumova"*

Cena obvyklá předmětných nemovitých věcí : cca 70.000,-Kč

Zpracovatel je současně znalcem jmenovaným rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 27. dubna 2000, č. j. Spr. 2630/99 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeném v Krajském soudu Hradec Králové.

CENY A ODHADY NEMOVITOSTÍ
Ing. František Průša
Západní 187, 538 21 Slatiňany
tel.: 604 635 555 | frantisek.prusa@seznam.cz
Ing. František Průša

Přílohy:
- výpis z LV č. 2012, č. 1835
- informativní snímek z KN (LV č. 2012)
- mapa oblasti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.02.2020 09:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 45 INS 6356/2015 pro Danuše Polláková Staňková, JUDr.

Okres: **CZ0523 Náchod** Obec: **573922 Broumov**

Kat.území: **612782 Velká Ves u Broumova** List vlastnictví: **1835**

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

A	*Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
	Vlastnické právo		
	Diakonie Broumov, sociální družstvo, Husova 319, Velká Ves, 55001 Broumov	**49289977**	**6/11**
SJM	**Jakl Jaroslav Ing. a Jaklová Jana, Sídliště Křinické 210, Nové Město, 55001 Broumov**	**400515/056 445327/439**	**1/11**
	Kadeřábek Bohuslav, U Větrolamu 272, Nové Město, 55001 Broumov	**510919/185**	**1/11**
	Martincová Eva, Sadová 113, Nové Město, 55001 Broumov	**545904/0532**	**1/11**
SJM	**Schmidt Jan MVDr. a Kitlerová Anna, Mírové náměstí 129, 55001 Broumov**	**420725/111 515212/030**	**1/11**
	Šípková Miloslava, K Ráji 222, 55001 Broumov	**546123/0192**	**1/11**

SJM - společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
878/4	**663**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	**chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna**

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

- **Zástavní právo soudcovské**
  k zajištění pohledávky ve výši 210.874,-Kč návrh podán dne 2.3.2007 k 1/11 nemovitosti
  Oprávnění pro
  Okresní správa sociálního zabezpečení Náchod, Karlovo náměstí 2054, 54701 Náchod
  Povinnost k
  Jakl Jaroslav Ing. a Jaklová Jana, Sídliště Křinické 210, Nové Město, 55001 Broumov, RČ/IČO: 400515/056 445327/439
  Parcela: 878/4
  Listina **Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva OS v Náchodě 7 E-27/2007 ze dne 06.03.2007. Právní moc ke dni 30.03.2007.**
  Z-3197/2007-605
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo soudcovské**
  k zajištění pohledávky ve výši 13.160,23-Kč ze dne 8.8.2008 k 1/11 nemovitosti
  Oprávnění pro
  Okresní správa sociálního zabezpečení Náchod, Karlovo náměstí 2054, 54701 Náchod
  Povinnost k
  Jakl Jaroslav Ing. a Jaklová Jana, Sídliště Křinické 210, Nové Město, 55001 Broumov, RČ/IČO: 400515/056 445327/439
  Parcela: 878/4
  Listina **Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva OS v**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.02.2020 09:55:03*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 45 INS 6356/2015 pro Danuše Polláková Staňková, JUDr.

Okres: **CZ0523 Náchod** Obec: **573922 Broumov**

Kat.území: **612782 Velká Ves u Broumova** List vlastnictví: **2012**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJM Jakl Jaroslav Ing. a Jaklová Jana, Sídliště Křinické 210, Nové Město, 55001 Broumov	**400515/056 445327/439**	

SJM - společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 535	**18**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna**

Na pozemku stojí stavba: **bez čp/če, garáž**

Stavby

Typ stavby / *Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
bez čp/če	**garáž**	**St. 535**	**chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

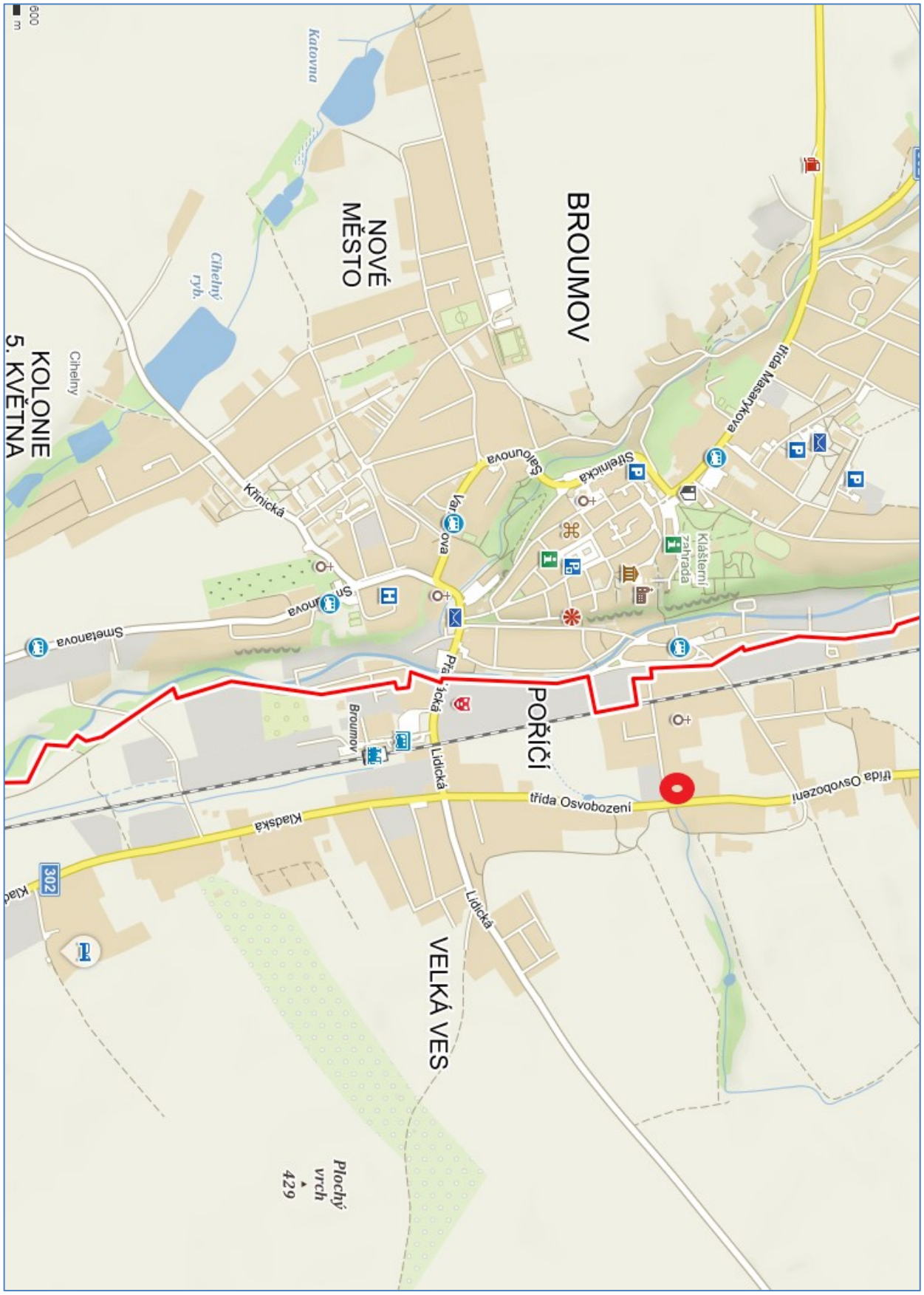
Typ vztahu

- **Zástavní právo soudcovské**
  k zajištění pohledávky ve výši 210.874,-Kč návrh ze dne 2.3.2007
  Oprávnění pro
  Okresní správa sociálního zabezpečení Náchod, Karlovo náměstí 2054, 54701 Náchod
  Povinnost k
  Parcela: St. 535
  Listina **Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva OS v Náchodě 7 E-26/2007 ze dne 06.03.2007. Právní moc ke dni 30.03.2007. Z-3196/2007-605**
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo soudcovské**
  k zajištění pohledávky ve výši 13.160,23 -Kč, ze dne 8.8.2008
  Oprávnění pro
  Okresní správa sociálního zabezpečení Náchod, Karlovo náměstí 2054, 54701 Náchod
  Povinnost k
  Parcela: St. 535
  Stavba: bez čp/če na parc. St. 535
  Listina **Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva OS v Náchodě 10 E-55/2008 ze dne 15.08.2008. Právní moc ke dni 13.09.2008. Z-11692/2008-605**
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**

878/18
878/17
544
543
542
541
540
539
303
878/4
538
537
536
535
534
78/7
/10
1030/5
1:250
0 2 4 6 8 10 m


600 m
Katovna
NOVÉ MĚSTO
BROUMOV
Cihelný ryb.
Cihelny
KOLONIE 5. KVĚTNA
Křinická
Šalounova
Střelnická
třída Masarykova
Klášterní zahrada
Smetanova
Broumov
Lidická
POŘÍČÍ
třída Osvobození
Kladská
302
VELKÁ VES
Plochý vrch
429