

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 27/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé pozemku st.p.č. 183, jehož součástí je rodinný dům č.p. 2 a, pozemek p.p.č. 297/2 včetně příslušenství a porostů k.ú. Horní Kostelec, obec Červený Kostelec, okres Náchod

Znalec: Ing. Galina Ožanová
Wolkerova 1234/51
358 01 Kraslice
telefon: 776 788 782
e-mail: galina.ozanova@seznam.cz
IČ: 45411581

Zadavatel: Insolvenční správce, RČ/IČO: 71471766, Mgr. Petr Brož
Nad Malým Mýtem 615/4
147 00 Praha 4

OBVYKLÁ CENA	1 800 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 14

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 10. 03. 2023

Vyhotoveno: V Kraslicích 19. 03.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění ceny obvyklé pozemku st.p.č. 183, jehož součástí je rodinný dům č.p. 2 a, pozemek p.p.č. 297/2 včetně příslušenství a porostů k.ú. Horní Kostelec, obec Červený Kostelec, okres Náchod

1.2. Účel znaleckého posudku

Insolvenční řízení

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.03.2023 za přítomnosti p. Staňka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN;
- kopie katastrální mapy;
- fotodokumentace pořízená při místním šetření;
- informace z KN o skutečně realizovaných prodejích.
- informace z realitních kanceláří a serverů.

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Všechny uvedené zdroje lze považovat za věrohodné

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony:

§2, odst. zákona o oceňování majetku zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona o oceňování majetku zní: „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.“

V tomto případě byly použita porovnávací metoda.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz buď o skutečně realizovaných prodejích a skutečně realizovaných cenách, nebo z nabídkových cen realitních serverů.

V tomto případě byly použité informace jak skutečně realizovaných prodeje v nedávné době, tak i nově nabízené nemovitosti ze stránek realitních kanceláří.

Největší důraz je kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, využití území podle platného územního plánu, životní prostředí, atd.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Královéhradecký, okres Náchod, obec Červený Kostelec, k.ú. Horní Kostelec
Adresa nemovité věci: Horní Kostelec 2, 549 41 Červený Kostelec

Vlastnické a evidenční údaje

Jolana Šnejdová, Horní Kostelec 2, 549 41 Červený Kostelec, LV: 2075, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

K oceňované nemovitosti nebyla předložena projektová dokumentace

Místopis

Oceňovaný rodinný dům se nachází v severovýchodní okrajové části obce Červený Kostelec, v části nazvané Horní Kostelec v okrese Náchod. V Horním Kostelci se nachází základní škola, která poskytuje vzdělání pouze na nižším stupni ZŠ.

V obci se nachází pouze základní občanská vybavenost a nabídka zboží a služeb (potraviny, hostinec, sportoviště, ZŠ, ap.) Tato občanská vybavenost je v dochozí vzdálenosti od rodinného domu. Širší občanská vybavenost je v obci Náchod s dojezdovou dobou 15-20 min. Zastávka autobusu je situovaná cca 80 m od rodinného domu.

Oceňovaná nemovitost je situovaná v těsné blízkosti frekventované silnice (ul. Jiráskova). Mezi domem a silnicí je kamenná opěrná zeď. Jedná se o okrajovou lokalitu intravilánu obce Červený Kostelec s okolní zástavbou rodinnými domy venkovského a příměstského typu.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☒ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☒ voda ☒ / ☒ kanalizace ☒ / ☒ plyn
veř. / vl. ☒ / ☒ elektro ☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.ř.
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1035/1	Královéhradecký kraj, Pivovarské náměstí 1245/2, 50003 Hradec Králové Správa silnic Královéhradeckého kraje, Na Okrouhlíku 1371/30, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové
1035/33	MĚSTO ČERVENÝ KOSTELEČ, náměstí T. G. Masaryka 120, 54941 Červený Kostelec

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, částečně podsklepený s polovalbovou střechou s krytinou z kanadského šindele, 1. NP a obytným podkrovím. Dům je koncepčně řešen jako dvoubytový dispozičně 3+1 a 2+1. Vzhledem k zastavěné ploše je výměra přílehlého pozemku zahrady z titulu funkčního celku standardní a odpovídá koncepci venkovského bydlení. Je součástí pozemku st.p.č. 183 – zastavěná plocha a nádvoří o rozloze 444 m². K funkčnímu celku s domem náleží pozemek p.p.č. 297/2 o rozloze 492 m². Pozemek je ve svahu a je využíván jako zahrada, je oplocený.

K oceňovanému domu patří garáž s dílnou, kolna s částí odstraněné střechy, zpevněné plochy, oplocení a úprava terénu (zpevnění svahu). Všechny vedlejší stavby nejsou uvedené v KN.

Rodinný dům s příslušnými vedlejšími stavbami byl uveden do užívání v roce 1921. Byl postaven v základním materiálovém standardu. V době místního šetření byl dům již neobývaný, vzlínala v 1. NP vlhkost a v domě bylo velké množství odpadků. Dům má původní špaletová okna, v podkroví jsou některá okna vyměněná za plastová. V žádném bytě není kuchyňská linka a sporák. Koupelny s WC jsou v původním provedení. Podlahy jsou betonové s původní dlažbou, v podkroví jsou plovoucí podlahy.

V domě jsou žebrové radiátory, vytápění je přes plynový kotel, který se nachází v 1. NP. Znalci není známo, zda je kotel funkční.

Objekt je napojený na všechny veřejné sítě - veřejný vodovod a kanalizace, plyn, elektro.

Dispozice domu:

1. PP – sklep se studnou;

1. NP – schodiště, chodba, veranda, WC, kuchyň, ložnice obývací pokoj, pokoj chodba, koupelna sklad;

Podkroví – chodba, kuchyň, ložnice, obývací pokoj. WC, koupelna, komora.

Dům je před kompletní rekonstrukcí.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
|----|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- | | |
|---------------------------------------|---|
| ANO | Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu |
| ANO | Zástavní právo |
| Komentář: Věcné břemeno chůze a jízdy | |
| Zástavní právo smluvní | |
| Podzástavní právo | |
| Exekuční příkaz k prodeji | |

Ostatní rizika: nejsou

- | | |
|----|-------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
|----|-------------------------------|

3.2. Obsah Rodinný dům č.p. 2 včetně pozemků a příslušenství

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 2

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Horní Kostelec 2 549 41 Červený Kostelec
LV:	2075
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Náchod
Obec:	Červený Kostelec
Katastrální území:	Horní Kostelec
Počet obyvatel:	8 229

1. Rodinný dům č.p. 2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	102 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 972,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	=	22,60 m ²
1. NP:	=	164,52 m ²
Podkroví:	=	151,77 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	22,60 m ²	1,84 m
1. NP:	164,52 m ²	3,20 m
Podkroví:	151,77 m ²	3,10 m

Obestavěný prostor

1. PP:	(22,60)*(1,84)	=	41,58 m ³
1. NP:	(164,52)*(3,20)	=	526,46 m ³
Podkroví:	(151,77)*(3,10)	=	470,49 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>1 038,53 m³</u>

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

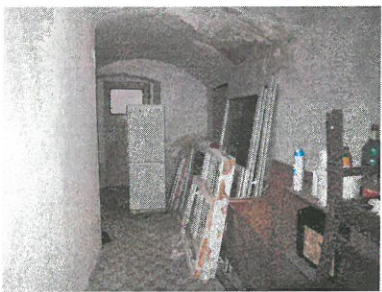
1.1. Rodinný dům č.p. 2

Oceňovaná nemovitá věc	
Obestavěný prostor:	1 038,53 m ³
Zastavěná plocha:	338,89 m ²
Plocha pozemku:	934,00 m ²

Pohled na dům



I. NP domu



Dveře do 1. NP



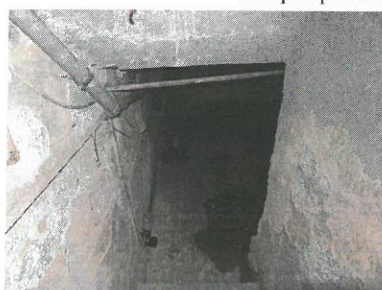
Schodiště do podkroví



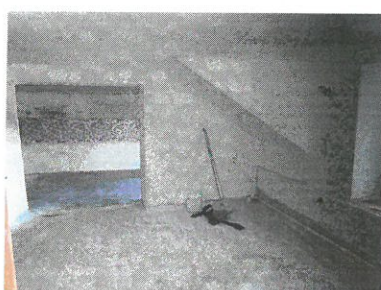
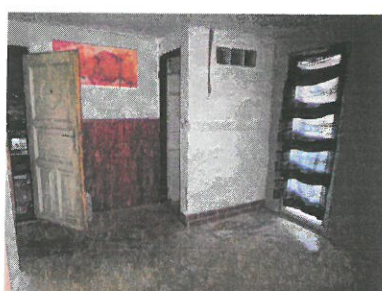
Vstup do sklepa



Sklepní prostor



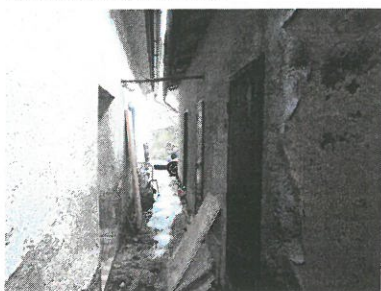
Podkrovní byt



Garáž



Okolí domu, zahrada



Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu 128 m², pozemek 133 m²
Lokalita:	Padolí, Hronov - Zbečník
Popis:	BO! vám nabízí k prodeji rodinný dům o dispozici 5+1 se zahradou, v klidné části Hronova, v příjemné docházkové vzdálenosti do centra města. Cihlový dům je v udržovaném stavu, má nové rozvody elektřiny a plastová okna. V přízemí najdeme chodbu, kuchyň, jídelnu, obývací pokoj, koupelnu s vanou a WC. V podkroví se nachází 3 pokoje a příprava na koupelnu a WC. V domě jsou nainstalována akumulční kamna, v současné době je vytápěn krbovými kamny, což vytváří příjemnou rodinnou pohodu. Dům je částečně podsklepen, voda z kopané studny je využívána pro potřeby koupelny a WC. RD je napojen na veřejný vodovod, ohřev vody zajišťuje plynový bojler. Na zahradě je zastřešená pergola s grilem a udírnou, která umožňuje pěkné posezení s rodinou a přáteli. Nedaleko domu najdeme veškerou občanskou vybavenost, díky které je bydlení v této lokalitě pohodlné a atraktivní.
Pozemek:	133,00 m ²
Užitná plocha:	128,00 m ²
Zastavěná plocha:	121,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - odměna RK	0,95
K2 Velikosti objektu - větší objekt	1,02
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - zanedbaný stav	0,85
K5 Celkový stav - před vyklizením	0,95
K6 Vliv pozemku - větší pozemek (ve svahu)	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena
2 700 000 Kč

Celkový koeficient K_C
0,80



Zdroj: www.sreality.cz

Upravená cena
2 160 000 Kč

Název: Prodej rodinného domu 142 m², pozemek 2 348 m²

Lokalita: Česká Metuje - Vlásenka, okres Náchod

Popis: V České Metuji, místní části Vlásenka, Vám nabízíme ke koupi prostorný rodinný dům vhodný k rodinnému bydlení. Zděný nepodsklepený rodinný dům se nachází na pozemku o celkové výměře 2.348 m², který je zčásti svažité. Pozemek je tak možné využít pro odpočinek a relax, tak třeba k pěstování ovoce a zeleniny. Téměř všechny obytné místnosti se nachází v přízemí domu - kuchyň, 4x pokoj, prostorná chodba, koupelna, samostatné WC, sklípek, garáž a místnost pro uskladnění topiva. Ve 2. nadzemním podlaží je umístěný další pokoj a prostorná půda po celé ploše domu. Ta člověka přímo vybízí k vybudování další obytné části. Do domu je přivedena elektřina, obecní vodovod, odpady jsou svedeny do vlastního septiku. Rozvody vody i elektřiny jsou původní. Vytápění je ústřední, kotlem na tuhá paliva. Obec Česká Metuje nabízí svým občanům základní občanskou vybavenost - obecní úřad, obchod, pošta, mateřská škola, autobusové i vlakové spojení. Kompletní občanská vybavenost je pak v nedaleké Polici nad Metují.

Pozemek: 2 348,00 m²

Užitná plocha: 142,00 m²

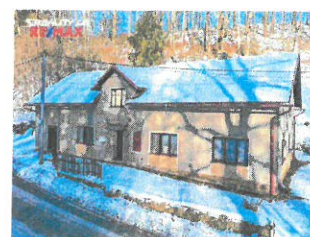
Zastavěná plocha: 199,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - odměna RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - zhoršený technický stav	0,90
K5 Celkový stav - dům před vyklizením	0,95
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena
2 500 000 Kč

Celkový koeficient K_C
0,73



Zdroj: www.sreality.cz

Upravená cena
1 825 000 Kč

Název: Prodej rodinného domu 165 m², pozemek 1 655 m²

Lokalita: Hronov - Zbečnick, okres Náchod

Popis: Prodej rodinného domu s pozemkem o celkové výměře 1 655 m². Nemovitost se nachází v klidné části obce s velmi dobrým přístupem z hlavní komunikace. Vhodná i k bydlení jako vícegenerační dům. Jedná se o přízemní dům s obytným podkrovím. Dispozičně je nemovitost řešena. Přízemí: vstupní chodba, místnost v zadní části jako technická místnost, dále chodba, ze které je přístup do dvou obytných místností, v zadní části domu také koupelna a WC, propojená chodba umožňuje vstup na zahradu. Podkroví: vstup z velké chodby po schodišti do dvou místností a kuchyně, ze které je

vstup na terasu. Nemovitost je před kompletní rekonstrukcí. Momentálně je dům kompletně vyklizený. Velkou výhodou je prostorný pozemek navazující na nemovitost. Hledáte pohodové bydlení nedaleko centra města, ale při tom jste jako na vesnici?

Pozemek: 1 655,00 m²

Užitná plocha: 165,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - odměna RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - zhoršený technický stav	0,90
K5 Celkový stav - dům před vyklizením	0,95
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena

2 200 000 Kč

Celkový koeficient K_c

0,77

Upravená cena

1 694 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena

1 694 000 Kč

Průměrná jednotková porovnávací cena

1 893 000 Kč

Maximální jednotková porovnávací cena

2 160 000 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena

1 893 000 Kč

Výsledná porovnávací hodnota

1 893 000 Kč

Skutečně realizované prodeje v Horním Kostelci v roce 2021-2022

Číslo řízení	Právní účinky vkladu	RD č.p.	Obec	Část/ulice	Celková cena (v Kč)	Úprava	Cena po úpravě
V-4777/2022-605	29.07.2022	144	Červený Kostelec	Horní Kostelec	1 650 000	1,10	1 815 000
V-5271/2021-605	23.07.2021	120	Červený Kostelec	Horní Kostelec	1 778 000	1,10)* 0,90)**	1 778 000
Průměrná cena							1 796 500
Cena obvyklá							1 800 000

Koeficient byl použit z důvodu velikosti objektu)* a velikosti pozemku)**.

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 2

1 893 000,- Kč

Porovnávací hodnota

1 893 000 Kč

Silné stránky

- dům je připojený na veškeré inženýrské sítě;

Slabé stránky

- v 1.NP zvýšená vlhkost;
- stavba je v blízkosti frekventované komunikace;
- zahrada domu ve svahu;
- špatný technický stav vedlejších staveb;
- objekt navršený odpadky a zahrada pneumatikami;
- VB právo chůze a jízdy.

Obvyklá cena

1 800 000 Kč

slovy: Jedenmilionosmsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu. Vzhledem ke stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit, navrhuji: **obvyklou cenu pozemku st.p.č. 183, jehož součástí je rodinný dům č.p. 2 a pozemku p.p.č. 297/2 včetně příslušenství a porostů k.ú. Horní Kostelec, obec Červený Kostelec, okres Náchod na 1 800 000 Kč.**

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zjištění ceny obvyklé pozemku st.p.č. 183, jehož součástí je rodinný dům č.p. 2 a, pozemek p.p.č. 297/2 včetně příslušenství a porostů k.ú. Horní Kostelec, obec Červený Kostelec, okres Náchod

OBVYKLÁ CENA

1 800 000 Kč

slovy: Jedenmilionosmsettisíc Kč

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 272023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 28. 8. 2013 pod č.j. Spr 496/2013, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 27/2023 evidence posudků.

V Kraslicích 19. 03. 2023



Ing. Galina Ožanová
Wolkerova 1234/51
358 01 Kraslice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.3.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2023 12:15:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573965 Červený Kostelec

Kat.území: 621111 Horní Kostelec

List vlastnictví: 2075

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Šnejdová Jolana, Horní Kostelec 2, 54941 Červený Kostelec	936222/3497	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 183

444 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Horní Kostelec, č.p. 2, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 183

297/2

490 zahrada

zemědělský půdní fond

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: St. 199

Povinnost k

Parcela: St. 183, Parcela: 297/2

Listina Pozemková kniha vložka 172, 405 č.d.-754/1962 Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 12.1.1962 NZ 17/1962.

POLVZ:117/1978

Z-4600117/1978-605

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

č. úvěru 6500/600548-02/17/01-001/00/R

- k zajištění pohledávky označené jiným způsobem na splacení jistiny ve výši 1.105.000,-kč

- ostatní dluhy do výše 1.326.000,-Kč vzniklé do 15.4.2078

Oprávnění pro

LEXICO, a.s., Legionářská 1319/10, Nová Ulice, 77900

Olomouc, RČ/IČO: 25856235

Povinnost k

Parcela: St. 183, Parcela: 297/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 6500/600548-02/17/01-002/00/R ze dne 26.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.04.2017 16:18:59. Zápis proveden dne 19.05.2017; uloženo na prac. Náchod

V-2685/2017-605

Listina Smlouva o postoupení pohledávky č. 600548/2 ze dne 16.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2021 14:56:54. Zápis proveden dne 05.11.2021; uloženo na prac. Náchod

V-7383/2021-605

Pořadí k 26.04.2017 16:18

Související zápisy

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2023 12:15:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573965 Červený Kostelec

Kat.území: 621111 Horní Kostelec

List vlastnictví: 2075

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

Typ vztahu

Podzástavní právo

k zajištění stávajících a budoucích pohledávek až do výše 16.000.000 Kč (z toho k jistině ve výši 8.300.000 Kč), které budou vznikat do 01.07.2034, vyplývající ze smlouvy o úvěru č. 1317900116

Oprávnění pro

NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem ze dne 18.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 11.11.2021; uloženo na prac. Náchod

V-7545/2021-605

Pořadí k 20.10.2021 08:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 6500/600548-02/17/01-002/00/R ze dne 26.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.04.2017 16:18:59. Zápis proveden dne 19.05.2017; uloženo na prac. Náchod

V-2685/2017-605

Listina Smlouva o postoupení pohledávky č. 600548/2 ze dne 16.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2021 14:56:54. Zápis proveden dne 05.11.2021; uloženo na prac. Náchod

V-7383/2021-605

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 6500/600548-02/17/01-002/00/R ze dne 26.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.04.2017 16:18:59. Zápis proveden dne 19.05.2017; uloženo na prac. Náchod

V-2685/2017-605

Listina Smlouva o postoupení pohledávky č. 600548/2 ze dne 16.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2021 14:56:54. Zápis proveden dne 05.11.2021; uloženo na prac. Náchod

V-7383/2021-605

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru ze dne 09.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 12.11.2021; uloženo na prac. Náchod

Z-4125/2021-605

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00

Povinnost k

Šnejdová Jolana, Horní Kostelec 2, 54941 Červený Kostelec, RČ/IČO: 936222/3497

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2023 12:15:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573965 Červený Kostelec

kat.území: 621111 Horní Kostelec

List vlastnictví: 2075

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

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 097 EX-346/2020 -11
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 30.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
30.04.2020 16:19:18. Zápis proveden dne 05.05.2020; uloženo na prac. Brno-město
Z-4308/2020-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 183, Parcela: 297/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město 097 EX-
346/2020 -20 ze dne 08.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2020
16:12:20. Zápis proveden dne 10.07.2020; uloženo na prac. Náchod
Z-3280/2020-605

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Brno-město 97 EX-346/2020 -38. Právní moc ke dni 15.07.2020. Právní účinky
zápisu k okamžiku 17.03.2022 16:15:09. Zápis proveden dne 21.03.2022; uloženo
na prac. Náchod

Z-1235/2022-605

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno

Povinnost k

Šnejdová Jolana, Horní Kostelec 2, 54941 Červený
Kostelec, RČ/IČO: 936222/3497

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-
venkov 198EX-733/2020 -11 ze dne 12.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
12.05.2020 20:19:05. Zápis proveden dne 13.05.2020; uloženo na prac. Brno-
venkov

Z-7157/2020-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 183, Parcela: 297/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov 198
EX-733/2020 -12 ze dne 12.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2020
20:19:14. Zápis proveden dne 14.05.2020; uloženo na prac. Náchod

Z-2430/2020-605

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Brno - venkov 198 EX-733/2020 -53. Právní moc ke dni 20.05.2020. Právní
účinky zápisu k okamžiku 26.11.2021 20:06:26. Zápis proveden dne 29.11.2021;
uloženo na prac. Náchod

Z-4362/2021-605

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Sobišková, Bělohorská 270/17,
169 00 Praha 6

Povinnost k

Šnejdová Jolana, Horní Kostelec 2, 54941 Červený
Kostelec, RČ/IČO: 936222/3497

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 8308/20-10 k 19 EXE-
1114/2020 9 ze dne 28.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2020

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 01.03.2023 12:15:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573965 Červený Kostelec

Kat.území: 621111 Horní Kostelec

List vlastnictví: 2075

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

Typ vztahu

14:10:28. Zápis proveden dne 04.01.2021; uloženo na prac. Praha

Z-44367/2020-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 183, Parcela: 297/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 6 180 EX-8308/2020 -20 ze dne 30.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.12.2020 08:45:03. Zápis proveden dne 04.01.2021; uloženo na prac. Náchod

Z-6130/2020-605

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, Praha 101 00

Povinnost k

Šnejdová Jolana, Horní Kostelec 2, 54941 Červený Kostelec, RČ/IČO: 936222/3497

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-11838/2021 -14 ze dne 01.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2021 13:51:47. Zápis proveden dne 09.07.2021; uloženo na prac. Náchod

Z-2361/2021-605

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 183, Parcela: 297/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-11838/2021 -49 ze dne 07.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2021 13:51:47. Zápis proveden dne 09.07.2021; uloženo na prac. Náchod

Z-2362/2021-605

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-11838/2021 -84. Právní moc ke dni 05.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2021 07:05:36. Zápis proveden dne 16.09.2021; uloženo na prac. Náchod

Z-3274/2021-605

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

Povinnost k

Šnejdová Jolana, Horní Kostelec 2, 54941 Červený Kostelec, RČ/IČO: 936222/3497

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 24633/21-14 k 19 EXE 1109/2021-8 (spojeno do řízení 204 EX 11838/21) ze dne 30.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2021 11:51:07. Zápis proveden dne 04.11.2021; uloženo na prac. Praha

Z-38817/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2023 12:15:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573965 Červený Kostelec

Kat.území: 621111 Horní Kostelec

List vlastnictví: 2075

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 183, Parcela: 297/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-24633/2021 -55 ze dne 03.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2021 13:27:21. Zápis proveden dne 12.11.2021; uloženo na prac. Náchod

Z-3950/2021-605

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-24633/2021 -92. Právní moc ke dni 03.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2022 08:20:20. Zápis proveden dne 14.01.2022; uloženo na prac. Náchod

Z-189/2022-605

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Šnejdová Jolana, Horní Kostelec 2, 54941 Červený Kostelec, RČ/IČO: 936222/3497

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov 203 Ex 04377/22-8 ze dne 23.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2022 07:56:23. Zápis proveden dne 25.03.2022; uloženo na prac. Náchod

Z-1317/2022-605

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 183, Parcela: 297/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 203 Ex 04377/22-12 ze dne 24.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2022 07:56:23. Zápis proveden dne 25.03.2022; uloženo na prac. Náchod

Z-1318/2022-605

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. et Mgr. Jiří Leskovjan, LL.M. Školská 38, 110 00 Praha 1

Povinnost k

Šnejdová Jolana, Horní Kostelec 2, 54941 Červený Kostelec, RČ/IČO: 936222/3497

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 1295/22-9 k 19 EXE-432/2022 11 ze dne 03.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2022 21:27:55. Zápis proveden dne 10.05.2022; uloženo na prac. Praha

Z-18825/2022-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 183, Parcela: 297/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 4 189 EX 1295/22-13 ze dne 06.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2022 21:27:56. Zápis proveden dne 10.05.2022; uloženo na prac. Náchod

Z-2236/2022-605

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2023 12:15:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573965 Červený Kostelec

Kat.území: 621111 Horní Kostelec

List vlastnictví: 2075

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

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Šnejdová Jolana, Horní Kostelec 2, 54941 Červený
Kostelec, RČ/IČO: 936222/3497

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 9303/22-14 k 19 EXE
493/2022-8 ohledně další vymáhané povinnosti, spojeno do řízení sp. zn. 204 EX
11838/21 ze dne 12.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2022
15:51:03. Zápis proveden dne 17.05.2022; uloženo na prac. Praha
Z-20401/2022-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 183, Parcela: 297/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 204 EX
9303/22-43 ze dne 16.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2022
14:49:19. Zápis proveden dne 18.05.2022; uloženo na prac. Náchod
Z-2349/2022-605

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

Povinnost k

Šnejdová Jolana, Horní Kostelec 2, 54941 Červený
Kostelec, RČ/IČO: 936222/3497

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Šnejdová Jolana, Horní Kostelec 2, 54941 Červený
Kostelec, RČ/IČO: 936222/3497

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o **Smlouva kupní** ze dne 26.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2017 12:38:00.
Zápis proveden dne 30.05.2017.

V-2898/2017-605

Pro: Šnejdová Jolana, Horní Kostelec 2, 54941 Červený Kostelec

RČ/IČO: 936222/3497

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
297/2	74068	490

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2023 12:15:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573965 Červený Kostelec

Kat.území: 621111 Horní Kostelec

List vlastnictví: 2075

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

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: 01.03.2023 12:35:52

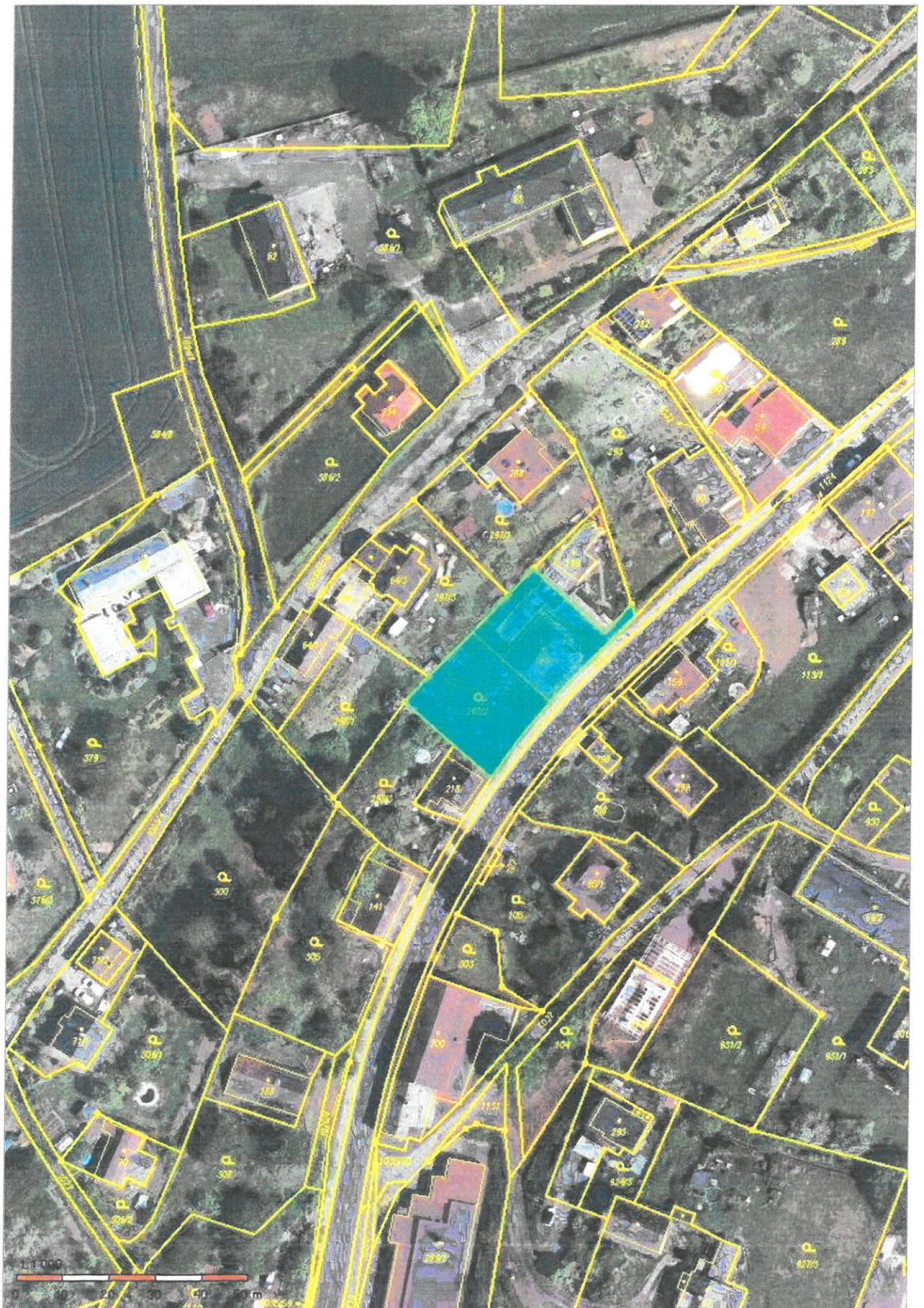
státní katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 249/2023, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

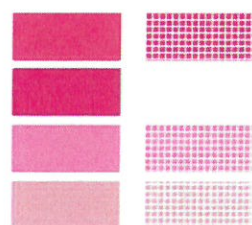
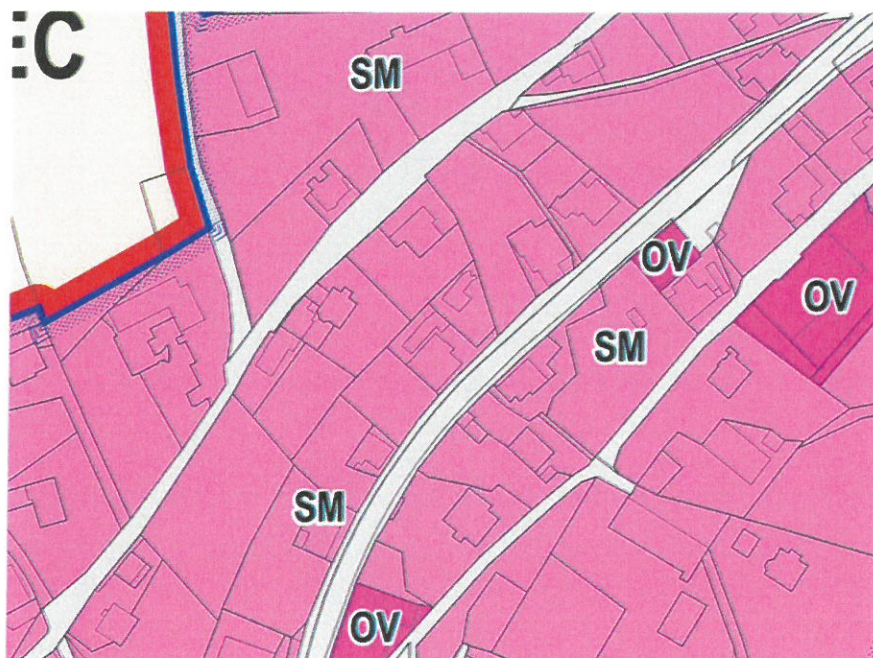
V dne

Podpis Razítko

Upozornění: Údaje katastru lze užít 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 <http://www.cuzk.cz/>.



Územní plán.



PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

plochy smíšené obytné - v centrech měst (SC)

plochy smíšené obytné
- v centrech měst (specifické) (SCx)

plochy smíšené obytné - městské (SM)

plochy smíšené obytné - venkovské (SV)



PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS)

plochy dopravní infrastruktury - železniční (DZ)



PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - INŽENÝRSKÉ SÍTĚ (TI)



PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

plochy výroby a skladování
- průmyslová výroba a sklady - lehký průmysl (VL)

zdroj: web obce Červený Kostelec

