

ZNALECKÝ POSUDEK č. 729 - 19/16

o obvyklé ceně nemovitosti (podílu 1/7 na nemovitosti ve vlastnictví pana P. Heryána) – stavební parcely č. 33/1, jejíž součástí je bytový dům č. p. 12 včetně příslušenství, katastrální území Malé Svatoňovice, v obci Malé Svatoňovice, okr. Trutnov, kraj Královéhradecký.

Objednatel znaleckého posudku:

FÚ pro Královéhradecký kraj,
ÚzP v Trutnově
Slezská 166
541 01 Trutnov

Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., 340/2013 Sb, 344/2013 Sb a č. 228/2014 Sb a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a vyhl. č. 53/2016 Sb. a porovnáním se skutečně prodanými obdobnými nemovitostmi v daném místě a čase, podle stavu ke dni 2. 5. 2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jaromír Kábrt
Hornická 621
542 33 Rtyň v P.

Znalecký posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve dvojím vyhotovení a jednou zůstává v archivu znalce.

Výtisk č.:

1

Ve Rtyni v P. 20. 5. 2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je určit obvyklou cenu (podílu 1/7 na nemovitosti ve vlastnictví pana P. Heryána) – stavební parcely č. 33/1, jejíž součástí je bytový dům č. p. 12 včetně příslušenství, katastrální území Malé Svatoňovice, v obci Malé Svatoňovice, okr. Trutnov, kraj Královéhradecký.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytový dům č. p. 12
Adresa předmětu ocenění:	Malé Svatoňovice č. p. 12
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Trutnov
Obec:	Malé Svatoňovice
Katastrální území:	Malé Svatoňovice
Počet obyvatel:	1 528

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26. 2. 2016 a dne 2. 5. za přítomnosti majitelů.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí (viz příloha)
- kopie katastrální mapy (viz příloha)
- skutečnosti zjištěné na O. Ú. v Malých Svatoňovicích, na St. úřadě ve Rtyni v P., od pana Pavla Heryána a od majitelky 6/7 nemovitosti paní N. Urbanové
- dokumentace domu č. p. 12 předložená při kolaudaci 6. 7. 1967
- výkres „St. úpravy bytové jednotky v č. p. 12“ od Ing. Zd. Jiráska z r. 2003
- pasport domu z r. 1986
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníkem oceňované nemovitosti dle LV č. 468 je:

- 1/7 Heryán Pavel, Nádražní 105, 542 34 Malé Svatoňovice
- 6/7 Nina Urbanová, Na Vyhlídku 255, 542 34 Malé Svatoňovice

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace převážně odpovídá skutečnému provedení stavby.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný bytový dům je řadový krajní dům na stavení parcele p. č. 33/1 v řadě 4 obdobných domů ve střední části obce Malé Svatoňovice, postavených podél místní asfaltové komunikace jižně od náměstí. Za domy jsou v příkrém svahu zahrady náležící k jednotlivým domům. Přístup k zadním částem domů je zajištěn věcnými břemeny práva chůze a strpění lešení na dvoře. Dům byl postaven asi v roce 1900, od té doby byl několikrát částečně přestavován. Údržba domu je prováděna řádně ale jen v nejnutnějším rozsahu. V roce 1997 byla 1/7 domu (bývalý sklad v jižní části 1. NP) prodána panu P. Heryánovi, který ji stavebními úpravami přeměnil na bytovou jednotku 1+kk s příslušenstvím. Přes štítovou zeď propojil tuto jednotku s přízemím vedlejšího rod. domu č. p. 104, který vlastní v SJM s manželkou, a přes tento sousední dům č. p. 104 zřídil do bytové jednotky přístup. Původní přístup do této 1/7 domu z chodby domu č. p. 12 je v nyní zazděný.

K tomu, aby bylo vše v pořádku, chybí několik bodů:

- odstranění závad z požárního hlediska (požárně nebezpečný prostor zasahuje na sousední pozemek), propojení 2 budov různých vlastníků přes požární zeď je minimálně velice sporné
- nebylo provedeno rozdělení budovy na bytové jednotky (prohlášením vlastníka), 1/7 znamená tedy vlastnictví 1/7 celého domu
- **chybí kolaudace provedených změn** (alespoň se o ní nenašel doklad na st. úřadě, u majitelů ani ve výpisu z kat. nem., dokud nebude zkolaudováno, není jisté, že úpravy mohou zůstat ve stávajícím stavu.

Bytový dům je částečně podsklepený a obsahuje následující prostory:

1. PP – menší nízký sklep pod uliční částí domu
 1. NP – 1/7 p. Heryána, celkem 44,86 m² (obytná místnost 30,40 m², kuchyň 7,44 m², koupelna 4,72 m², WC s předsíní 2,30 m², celkem 44,86 m²) vstup do této části je přes chodbu a předsíň v domě č. p. 104
 - chodba se schodištěm
 - prodejna (obchod, sklad, WC)
 2. NP – chodba se schodištěm
 - Byt č. 1 (1+1, 42,40 m²) - kuchyň, pokoj, spíž, koupelna a mimo byt na chodbě WC
 - Byt č. 2 (1+1, 35,00 m²) - kuchyň, pokoj, spíž, a mimo byt na chodbě koupelna a WC
 - Byt č. 3 (1+1, 35,00 m²) - kuchyň, pokoj, a mimo byt na chodbě koupelna a WC
 - Podkroví – chodba se schodištěm
 - Byt č. 4 (1+1, 39,50 m²) – předsíň, kuchyň, pokoj a mimo byt na chodbě koupelna s WC
 - Byt č. 5 (1+0, cca 17,00 m²) – předsíň, obytná kuchyň a mimo byt na chodbě koupelna a WC
- Nad podkrovím je ještě půdička v podstřešním prostoru.

8. Obsah znaleckého posudku

I) Ocenění dle zákona o oceňování majetku (cena určená)

1. Ocenění staveb (podíl 1/7)
 - 1.1. Budova č. p. 12
 - 1.2. Kolna dřevěná
 - 1.3. Venkovní úpravy
2. Ocenění pozemků (podíl 1/7)
 - 2.1. Pozemky
3. Ocenění trvalých porostů (podíl 1/7)
 - 3.1. Trvalé porosty

II) Ocenění porovnáním (cena obvyklá)

1. Budova č. p. 12 (podíl 1/7) včetně příslušenství, pozemků a trvalých porostů

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a vyhl. č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

I) Ocenění dle zákona o oceňování majetku (cena určená)

1. Ocenění staveb

1.1. Budova č. p. 12

Popis konstrukcí: (dle stavu 1/7 p. Heryána)

- 1) Základy – základové pasy z kamene bez funkční hydroizolace, (jen cca 1,5 m sev. stěny dodatečně izolováno), (PS)
- 2) Zdivo – z plných cihel tl. až 75 cm
- 3) Stropy – nad sklepem klenba, nad 1. NP cihelné klenby do ocel I, ostatní dřevěné trémové s rovným pohledem, v podkroví i částečně zkošené (1/3 PS)
- 4) Střecha – sedlová, v části do dvora šikmá s mírným spádem
- 5) Krytina – asf. šindel
- 6) Klempířské konstrukce – úplně z pozink. plechu, z 90% dožité
- 7) Vnitřní omítky – vápenné štukové
- 8) Fasádní omítky – 60% břizolit z r. 1967, 40% původní vápenné - opadávající (40% PS)
- 9) Vnitřní obklady – běžné keram. obklady v koupelnách, na WC a v kuchyních
- 10) Schody – do 1. PP původní kamenné dožité, do 2. NP a podkroví teracové
- 11) Dveře – vstupní plastové, ostatní dřevěné
- 12) Vrata – neuvažují se
- 13) Okna – dřevěná s dvojsklem
- 14) Povrchy podlah – teraco, beton, keramická dlažba (60% PS)
- 15) Vytápění – v 1/7 etáž. topení s kotlem na plyn – přípojka ze sousední budovy
- 16) Elektroinstalace – světelná i motorová
- 17) Bleskosvod – chybí
- 18) Vnitřní vodovod – rozvod studené i teplé vody
- 19) Vnitřní kanalizace – z WC, koupelen i kuchyní do septiku a do veřejné dešťové kanalizace
- 20) Vnitřní plynovod – je jen v 1/7 domu
- 21) Ohřev vody – v 1/7 v plyn. kotli topení
- 22) Vybavení kuchyní – chybí, v bytech řešeno individuálně na vlastní náklady nájemníků
- 23) Vnitřní hygienické vybavení – umyvadla, vany a splachovací WC
- 24) Výtahy – chybí
- 25) Ostatní – chybí

Výměry:

Zastavěná plocha (ZP):			Výška
1. PP: 8,15*2,90	=	23,64 m ²	1,80 m
1. NP: 13,92*11,33+3,00*7,00	=	178,71 m ²	3,30 m
2. NP: 13,92*11,33+3,00*5,20	=	173,31 m ²	3,45 m
Podkroví: 13,92*11,33+3,00*5,20	=	173,31 m ²	2,44 m
Celkem:			548,97 m ²
Obestavěný prostor (OP):			
OP spodní stavby: 23,64*1,80	=	42,55 m ³	
OP vrchní stavby + zastřešení:			
173,31*(7,3+4,27/2)+5,40*3,20+2,30*12,22*360/2+5,20*3,00*2,20			= 1 737,37 m ³
Celkem			1 779,92 m ³

Určení základní ceny, koeficientů, stáří:

Budova vícebytová (netypová) – typ K (CZ-CC 112, SKP 46.21.12.2.)

Základní cena ZC = 2 150,-Kč/m³koef. K₁ (dle konstrukce, příl. č. 10) – budovy zděné = 0,939koef. K₂ (dle velikosti prům. zast. plochy):

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{\text{PZP}} = 0,92 + \frac{6,60}{137,24} = \underline{0,9681}$$

PZP = průměrná zastavěná plocha v m² = (23,64+178,71+2*173,31)/4 = 137,24koef. K₃ (dle prům. výšky podlaží):

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30 \text{ pro budovy}$$

v = průměrná výška podlaží v metrech

$$v = \frac{1,80 \cdot 23,64 + 3,30 \cdot 178,71 + (3,45 + 2,44) \cdot 173,31}{548,97} = 3,0113 \text{ m}$$

$$K_3 = \frac{2,10}{3,0113} + 0,30 = \underline{0,9974}$$

koef. K₄ (dle vybavení stavby): (dle stavu 1/7 p. Heryána)

Vybavení budovy a objem. podíly:

nadstandardní:	nevyskytuje se	
podstandardní :	základy	0,060
	stropy 1/3	1/3 x 0,082 = 0,0273
	fasádní omítky 40%	0,40 x 0,031 = 0,0124
	povrchy podlah 60%	0,60 x 0,031 = 0,0186
chybí:	bleskosvod	0,004
	vybavení kuchyní	0,018
	výtahy	0,013
	ostatní	0,056

Ostatní konstrukce a vybavení jsou standardní.

K₄ – koef. vybavení stavby:

$$K_4 = 1 + 0,54 \times n = 1 + 0,54 \times [-0,060 - 0,0273 - 0,0124 - 0,0186 - 1,852 \times (0,004 + 0,018 + 0,013 + 0,056)] = \underline{0,8451}$$

K₅ – koef. polohový dle příl. č. 20, tab. č. 1 (Ostatní obce s 1001 obyv. a více) = 0,90K_i – koef. „inflace“ dle příl. č. 41 (budovy vícebytové netypové) = 2,100

Stáří: 2016 – cca 1900 = cca 116 roků

Opořebení: cca 50 % (vzhledem ke stávajícímu stavu a provedené modernizaci)

PŘÍLOHA č. 3 – Index trhu s nemovitými věcmi**

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Tabulka č. 1

Znak		Kvalitativní pásma			Volená hodnota
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota	
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,01 až - 0,06	-0,03
		II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00	
		III.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,01 až 0,06	
2	Vlastnické vztahy	I.	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	-0,03	
		II.	Pozemek s právem stavby	-0,02	
		III.	Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	-0,01	
		IV.	Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	- 0,02	
		V.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00	0,00
3	Změny v okolí	I.*	Negativní	-0,01 až -0,08	
		II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00	0,00
		III.*	Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí	0,01 až 0,08	
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I.*	Negativní	-0,1 až -0,04	
		II.	Bez vlivu	0,00	0,00
		III.*	Pozitivní	0,01 až 0,04	
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspěšnost, vysoká ekonomická návratnost)	I.*	Vlivy snižující cenu	- 0,10 až – 0,30	- 0,10
		II.	Bez dalších vlivů	0,00	
		III.*	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,30	
6	Povodňové riziko	I.	Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5 leté vody)	0,70	
		II.	Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20 leté vody)	0,80	
		III.	Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100 leté vody)	0,95	
		IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00	1,00
Index trhu: $I_T = P_6 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,00 \times 0,87 = 0,870$					

* Zařazení do kvalitativního pásma znaku musí být odůvodněno včetně použité výše jeho hodnoty.

** Index trhu IT pro pozemky oceňované podle § 4 odst. 5, 6 a § 9 odst. 2, 3 je roven 1.

5 Ostatní neuvedené I. - Vlivy snižující cenu: Propojení se sousedním domem č. p. 104, které odporuje požárním předpisům a není zajištěn vstup smluvně.

**PŘÍLOHA č. 3 – Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro
rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu**

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Tabulka č. 3

Znak			Kvalitativní pásma						
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyv. včetně	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	Stavby pro rodinnou rekreaci	Budovy pro školství a zdravotnictví	Budovy pro obchod a administrativu	Volená hodnota
a	b	c	d	e	f	g	h	i	
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01	1,00	0,85	0,55	0,65	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životního prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,03	0,04	0,01	0,10	0,08	0,03
		II.	Obchodní centra	0,01	0,02	-0,01	0,00	0,10	
		III.	Rekreační oblasti	-0,02	-0,01	0,05	-0,15	-0,05	
		IV.	Bez zástavby	-0,03	-0,03	0,02	0,00	-0,01	
		V.	Výrobní objekty - (řemesla, sklady) nerušící okolí	-0,10	-0,10	-0,05	-0,05	0,00	
		VI.	Výrobní objekty - (průmysl - výrobní haly) zatěžující okolí	0 až -0,15	0 až -0,15	0 až -0,20	-0,10	-0,02	
		VII.	Stavby pro zemědělství	0 až -0,10	0 až -0,10	0 až -0,05	-0,10	-0,05	
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce - centrum obce	0,01	0,03	-0,01	0,10	0,10	0,01
		II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,00	0,02	0,00	0,08	0,05	
		III.	Okrajové části obce	-0,01	-0,05	0,05	0,02	0,00	
		IV.	Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	-0,02	-0,08	0,07	0,00	-0,03	
		V.	Samoty	-0,08	-0,10	0,08	-0,05	-0,10	
		VI.	Ostatní neuvedené	-0,03	-0,03	0,03	0,05	0,02	
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10	-0,10	-0,05	-0,07	-0,08	
		III.	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	---	---	-0,15	---	---	
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		II.	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02	-0,01	0,00	0,00	-0,01	
		III.	V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,05	-0,02	0,00	-0,01	-0,02	
6	Dopravní dostupnost k pozemku	I.	Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	-0,08	-0,08	-0,05	---	-0,10	
		II.	Příjezd pouze jednostopým vozidlem	-0,07	-0,07	-0,04	---	-0,07	
		III.	Příjezd po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,05	-0,05	-0,03	-0,07	-0,05	
		IV.	Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,03	-0,02	-0,02	-0,03	-0,03	
		V.	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	-0,02	0,00	-0,01	-0,02	-0,02	-0,02
		VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
		VII.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	0,01	0,01	0,00	0,01	0,01	
7	Osobní	I.	Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	-0,07	-0,07	-0,01	-0,05	-0,10	

	hromadná doprava*	II.	Zastávka od 201 do 1000 m, MHD-špatná dostupnost centra obce	-0,01 až -0,06	-0,01 až -0,06	0	-0,01 až -0,03	-0,01 až -0,06	
		III.	Zastávka do 200 m včetně MHD-dobrá dostupnost centra obce	0 až 0,02	0 až 0,02	0	0 až 0,01	0 až 0,02	0,00
		IV.	MHD- centrum obce	0,03	0,03	0	0,02	0,03	
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01	-0,01	0,00	0,00	-0,03	
		II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,01	0,04	0,01	0,05	0,05	
		IV.	Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,02	0,08	0,02	0,10	0,10	
9	Obyvatelstvo	I.	Konfliktní skupiny v okolních bytech nebo v okolí	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	
		II.	Bezproblémové okolí	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než je průměr v okolí	-0,02	-0,01	0,00	0,00	0,00	
		II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Nižší než je průměr v kraji	0,02	0,01	0,00	0,00	0,00	
11	Vlivy ostatní neuvedené**	I.	Vlivy snižující cenu	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	
		II.	Bez dalších vlivů	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Vlivy zvyšující cenu	0 až 0,30	0 až 0,30	0 až 0,30	0 až 0,30	0 až 0,30	

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,01 \times 1,02 = 1,030$$

Začlenění do kvalitativního pásma se posuzuje pro všechny pozemky v jednotném funkčním celku.

* V obcích s MHD se hodnotí dopravní spojení do centra obce, u ostatních obcí se výše hodnoty kvalitativního pásma určuje v návaznosti na počet denních spojů a vzdálenosti zastávky od oceňovaného pozemku.

Součet všech přírážek a sražek ve znacích 2 až 11 lze uplatnit maximálně v hodnotě – 0,80.

**Zařazení do kvalitativního pásma musí hodnotitel v posudku odůvodnit včetně použité výše jeho hodnoty.

$$\text{Koeficient pp} = I_T \times I_P = 0,870 \times 1,030 = 0,896$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8): [Kč/m³]

Korekce zákl. ceny: koef. K₁:

koef. K₂

koef. K₃:

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20, tab. č. 1):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 1 779,92 m³ * 3 113,61 Kč/m³

Výpočet opotřebení lineární metodou

Opotřebení: cca 50,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 %/ 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

=	2 150,-
*	0,939
*	0,9681
*	0,9974
*	0,8451
*	0,90
*	2,100
=	3 113,61
=	5 541 976,70Kč
*	0,50
=	2 770 988,40 Kč
*	0,896
=	2 482 805,60 Kč

Budova č. p. 12 – cena určená nákladovým způsobem	=	2 482 805,60 Kč
Budova č. p. 12 (podíl 1/7) – cena určená nákladovým způsobem	=	354 686,51 Kč

1.1.b. Budova č. p. 12 (podíl 1/7) - § 32 (výnosový způsob)

$$CV = \frac{N}{p} \times 100$$

CV ... cena zjištěná výnosovým způsobem

N ... roční nájemné upravené

p ... míra kapitalizace v % dle příl. č. 22:

(14 – bytové domy netypové, budovy typu K: 4,5 %)

Roční nájemné se zjistí dle obvyklého nájemného v obdobných budovách v dané lokalitě.
Neregulované nájemné je cca 50,- Kč/m²

Přehled pronajímatelných ploch a jejich výnosů:

Místnosti	Podlaží	Podlah. plocha [m ²]	Nájem [Kč/měsíc/m ²]	Nájem [Kč/rok]
1/7 domu č. p. 12 (p. Heryán)	1. NP	44,86	50	21 532,80
Měsíční nájemné celkem: 44,86 x 50 Kč/ m ²				= 2 243,00 Kč
Cena pozemku pod stavbou: (1/7*178,71m ²): 178,71/323 x 9 166,74				= 5 071,79 Kč
Roční nájemné celkem: 2 243,00 Kč x 12 měs.				= 26 916,00 Kč
Úprava dle odst. 5: snížení o 40 %				- 10 766,40 Kč
5 % z ceny pozemku				- 253,59 Kč
Roční nájemné upravené				15 896,01 Kč

Cena zjištěná výnosovým způsobem:

$$CV = \frac{N}{p} \times 100 = \frac{15\,896,01}{4,5} \times 100 = 353\,244,67 \text{ Kč}$$

Budova č. p. 12 (podíl 1/7) – cena určená výnosovým způsobem	=	353 244,67 Kč
---	---	----------------------

Kombinace nákladového a výnosového způsobu - § 31

dle příl. č.23, tab. č. 2 dle zatřídění do skupiny dle tab. č. 1

Skupina D

- Změny okolí a podmínek s dopadem na výnosnost nemovitosti nebo její poptávku – bez zásadních změn – stabilizovaná oblast (v okolí nemovitosti je výstavba již dokončena)
- Rozvojové možnosti nemovitosti – stávající využití je optimální, pozemek je již zastavěn

$$R = |CV - CN| = |353\,244,67 - 354\,686,51| = 1\,441,84 \text{ Kč}$$

CN ... cena stavby zjištěná nákladovým způsobem

$$\text{Budova č. p. 12 (podíl 1/7) – urč. cena} = CV + 0,10 R = 353\,244,67 + 0,10 \times 1\,441,84 = 353\,388,85 \text{ Kč}$$

$$\text{Budova č. p. 12 (podíl 1/7) – urč. cena komb. nákl. a výnos. zp. ocenění} = \underline{\underline{353\,388,85 \text{ Kč}}}$$

1.2. Kolna dřevěná - § 16 (vedlejší stavby)

Za budovou č. p. 12 je postavena kolna z r. 1967. Jedná se o dřevěnou, jednostranně obíjenou, nepodsklepenou stavbu s plochou střechou bez podkroví.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Koeficient pp = $I_T * I_P = 0,870 * 1,030 = 0,896$

Popis konstrukcí:

1. Základy – základy zděné z cihel
2. Obvodové stěny – dřevěné, jednostranně obíjené,
3. Stropy – dřevěný strop
4. Krov – bez krovu
5. Krytina – vlnitý eternit
6. Klempířské práce – chybí
7. Úpravy povrchů – impregnace
8. Schodiště – neuvažuje se
9. Dveře – dřevěné
10. Okna – dřevěná
11. Podlaha – bet. dlažba 50/50 cm
12. Elektroinstalace – chybí

Vybavení a objem podíly, koef. K_4 , stáří, obestavěný prostor:

chybí: klempířské práce	0,016
elektroinstalace	0,04

Ostatní konstrukce a vybavení jsou standardní.

$$K_4 = 1 + 0,54 \times n = 1 + 0,54 \times [-1,852 \times (0,016 + 0,04)] = 0,9440$$

Stáří: 2016-1967 = 49 roků, max. opotřebení 85% (vzhledem ke stávajícímu)

$$\text{Obestavěný prostor: } OP = 4,20 * 1,60 * (2,55 + 2,25) / 2 + 6,68 * 3,40 * (2,60 + 2,10) / 2 = 77,18 \text{ m}^3$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K_4 :		*	0,9440
K_5 – koef. polohový dle příl. č. 20, tab. č. 1		*	0,90
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,067
Základní cena upravená [Kč/m ³]		=	1 703,44
Plná cena: 77,18 m ³ * 1 703,44 Kč/m ³		=	131 471,50 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou			
Opotřebení: max. 85 %			
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %			
Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)		*	0,15
Nákladová cena stavby CS_N		=	19 720,73 Kč
Koeficient pp		*	0,896
Cena stavby CS		=	17 669,77 Kč
Kolna dřevěná - určená cena		=	17 669,77 Kč
Kolna dřevěná (podíl 1/7) - určená cena		=	<u>2 524,25 Kč</u>

1.3 Venkovní úpravy - § 18

Na pozemku u budovy vícebytové (netypové) – typ K č. p. 12 jsou následující venkovní úpravy:

Přípojka vody, přípojka kanalizace, septik, schody představené, zpevněné plochy, ploty a plotová vrátka.

Jelikož se jedná o venkovní úpravy na pozemku ve funkčním celku s budovou typu K oceňovanou dle § 12, bude cena venkovních úprav stanovena dle § 18 odst. 2) procentní sazbou 2,0 až 3,5 % z ceny stavby oceňované dle § 12 a staveb oceňovaných dle § 15 a 16, pokud jsou společně užívány.

Venkovních úprav je velmi málo a jsou již starší, proto volím procentní sazbu 2,0 %.

Objekt	cena určená
Budova č. p. 12	2 482 805,60 Kč
Kolna dřevěná	17 669,77 Kč
Celkem	2 500 475,37 Kč

2 500 475,37 Kč x 0,020 = 50 009,51 Kč

Venkovní úpravy - určená cena = 50 009,51 Kč

Venkovní úpravy (podíl 1/7) - určená cena = 7 144,22 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky - § 3

Jedná se o stavební pozemek p. č. 33/1 pod domem č. p. 12 a vedle něho.

Obec Malé Svatoňovice nemá cenovou mapu stavebních pozemků.

Výpočet indexu cenového porovnání I:

PŘÍLOHA č. 3 – Index omezujících vlivů pozemku

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Tabulka č. 2

Znak		Kvalitativní pásma			
P1	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota	Volená hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost	I.	Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	-0,01 až -0,03	
		II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	I.	Svažitost terénu pozemku nad 15 %, orientace SV, S a SZ	-0,02 až -0,04	-0,04
		II.	Svažitost terénu pozemku nad 15 %, ostatní orientace	-0,01 až -0,02	
		III.	Svažitost terénu do 15 % včetně, orientace SV, S a SZ	0,00 až -0,01	
		IV.	Svažitost terénu do 15 % včetně, ostatní orientace	0,00	
3	Ztížené základové podmínky	I.	Hladina spodní vody méně než 1m pod úrovní výchozího terénu	-0,01 až -0,05	
		II.	Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	-0,01 až -0,05	
		III.	Neztížené základové podmínky	0,00	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00	0,00
		II.	Ochranné pásmo ¹⁾	-0,00 až -0,05	
		III.	Chráněná kraj. oblast ²⁾ v 1. a 2. zóně, nebo národní park ³⁾	-0,01 až -0,05	

		IV.	Národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka ⁴⁾	-0,03 až -0,10	
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00	0,00
		II.	Stavební uzávěra	-0,01 až -0,05	
		III.	Stavba pod povrchem pozemku	-0,01 až -0,05	
6	Ostatní neuvedené	I.*	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,30	
		II.	Bez dalších vlivů	0,00	0,00

6

Index omezujících vlivů na pozemek: $I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,960$

i=1

* Zařazení do kvalitativního pásma znaků musí hodnotitel v posudku odůvodnit včetně použité výše jeho hodnoty

1), 2), 3), 4) dle textu ve vyhlášce pod tabulkou

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,870 \quad (\text{viz. Příl. č. 3, tab. č. 1})$$

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^n P_i) = 1,030 \quad (\text{viz. Příl. č. 3, tab. č. 3})$$

$$\text{Index cenového porovnání } I = I_T * I_0 * I_P = 0,870 * 0,960 * 1,030 = 0,860$$

PŘÍLOHA č. 2 – Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č. 1.

Tabulka č. 2

Označení znaku	Název znaku	Hodnota koeficientu	Volená hodnota
O₁	Velikost obce		
Velikost obce podle počtu obyvatel:			
I.	Nad 5000 obyvatel	0,85	
II.	2001 - 5000	0,80	
III.	1001 - 2000	0,70	0,70
IV.	501 - 1000	0,65	
V.	Do 500 obyvatel	0,50	
O₂	Hospodářsko-správní význam obce		
I.	Havířov a katastrální území lázeňských míst typu A ^{a)} a obce s lyžařskými středisky kategorie 4 až 5	0,95	
II.	Katastrální území lázeňských míst typu B ^{a)} a obce s lyžařskými středisky kategorie 1 až 3	0,90	
III.	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85	
IV.	Ostatní obce	0,60	0,60
O₃	Poloha obce		
I.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,05	
II.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03	
III.	Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02	

IV.	Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01	
V.	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00	
VI.	V ostatních případech	0,80	0,80
O ₄	Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)		
V obci je:			
I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00	1,00
II.	Elektřina, vodovod, kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85	
III.	Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70	
IV.	Elektřina	0,55	
O ₅	Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)		
V obci je:			
I.	Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00	
II.	Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95	0,95
III.	Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90	
IV.	Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	0,70	
O ₆	Občanská vybavenost v obci		
Občanská vybavenost obce:			
I.	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00	
II.	Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní a kulturní zařízení)	0,98	0,98
III.	Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	0,95	
IV.	Omezenou vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90	
V.	Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85	
VI.	Žádná vybavenost	0,80	

V případě, že obec lze začlenit do více kvalitativních pásem jednotlivých znaků, pro výpočet se použije nejvyšší hodnota z těchto kvalitativních pásem.

^{a)} Seznam lázeňských míst a jejich katastrálních území s uvedením jejich typu podle přílohy č. 20.

Základní cena stavebního pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 =$
 (§3 - dle příl. č. 2, tab. č. 2) $= 740 \times 0,70 \times 0,60 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,98 = 231,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena upravená stavebního pozemku (dle §4):

$$ZCU = ZC \times I = 231,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,860 = 198,66 \text{ Kč/m}^2$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	ZC [Kč/m ²]	Index I	Koef.	ZCU [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	231,00	0,860		198,66

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zast. plocha a nádvoří	33/1	323	198,66	64 167,18
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					64 167,18

Pozemky (podíl 1/7) - zjištěná cena = **9 166,74 Kč**

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

Na pozemku p. č. 33/1 je jen bezcenný nálet.

Trvalé porosty - zjištěná cena = **0,00 Kč**

C. I. REKAPITULACE (cena podílu 1/7 určená dle zákona o oceňování majetku)

1. Ocenění staveb (podíl 1/7)	
1.1. Budova č. p. 12 (komb. nákl. a výnos. zp.)	353 388,85 Kč
1.2. Kolna	2 524,25 Kč
1.3. Venkovní úpravy	7 144,22 Kč
2. Ocenění pozemků (podíl 1/7)	
2.1. Pozemky	9 166,74 Kč
3. Ocenění trvalých porostů (podíl 1/7)	
3.1. Trvalé porosty	0,00 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem **372 224,06 Kč**

Výsledná cena (podílu 1/7) po zaokrouhlení dle §50: **372 220,- Kč**

II) Ocenění porovnáním (cena obvyklá)

Oceňovaná nemovitá věc: 1/7 domu č. p. 12 (Bytový prostor)

Podlahová plocha bytu:	44,86 m ²
Obestavěný prostor celkem:	1 779,92 m ³
Zastavěná plocha celkem:	178,71 m ²
Plocha pozemku celkem:	323 m ²

Popis porovnatelných nemovitostí:

1) Bytová jednotka 1+3, Malé Svatoňovice, 82,0 m², cena 900 000,- Kč, (prodej 2015), v bytovém domě se 4 byty, pozemek jen pod domem, před rekonstrukcí,

Použité koeficienty: Jednotková cena 10 976,- Kč/m²

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikost objektu	1,00
K3 Poloha	0,85
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90
Celkový koeficient	0,656

Upravená jednotková cena **7 200,- Kč/m²**

2) Bytová jednotka 1+3, Rtně v P., 78,0 m², cena 1 100 000,- Kč, (prodej 2016), v bytovém domě se 4 byty, pozemek pod domem + 63 m² mimo dům, po rekonstrukci,

Použité koeficienty: Jednotková cena 14 103,- Kč/m²

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikost objektu	1,00
K3 Poloha	0,85
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,85
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90
Celkový koeficient	0,587

Upravená jednotková cena **8 278,- Kč/m²**

3) Bytová jednotka 1+2, Úpice, 64,0 m², cena 550 000,- Kč, (nabídka RK), v bytovém domě s více byty, pozemek pod domem, před rekonstrukcí,

Použité koeficienty: Jednotková cena 8 594,- Kč/m²

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikost objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90
Celkový koeficient	0,72

Upravená jednotková cena **6 188,- Kč/m²**

Výpočet porovnávací hodnoty na základě podlahové plochy bytu:

Minimální upravená jednotková porovnávací cena	6 188,- Kč/m ²
Průměrná upravená jednotková porovnávací cena	7 222,- Kč/m ²
Maximální upravená jednotková porovnávací cena	8 278,- Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	7 200,- Kč/m²

Celková podlahová plocha oceňované nemovité věci	44,86 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	322 992,- Kč
1. Budova č. p. 12 (podíl 1/7) včetně příslušenství, pozemků a trvalých porostů	

Budova č. p. 12 (podíl 1/7) - obvyklá (tržní) cena:	<u>323 000,- Kč</u>
(včetně příslušenství, pozemků a trvalých porostů)	

Zdůvodnění obvyklé (tržní) ceny:

Předmětem ocenění je podíl 1/7 na nemovitosti ve vlastnictví pana P. Heryána – stavební parcely č. 33/1, jejíž součástí je bytový dům č. p. 12 včetně příslušenství.

Bylo provedeno vyhodnocení veškerých rizik vážících se k oceňované nemovitosti (právního vztahu, využitelnosti, umístění, technického stavu a standardu vybavení a rizika možných živelních katastrof).

V dané lokalitě je nyní poptávka nižší než jejich nabídka. V posledních 2 až 3 letech mají ceny bytových jednotek v přibližně stejnou úroveň.

Ke stanovení výše obvyklé ceny bylo použito metody porovnávací – odhadce provedl vyhodnocení realizovaných cen prodaných bytových jednotek v dané lokalitě a tyto ceny upravil koeficienty K1 až K7. Výsledkem srovnání je stanovená jednotková porovnávací cena za 1 m² podlahové plochy, která činí 7 200,- Kč.

Cena zjištěná dle cenového předpisu (zvláště je-li prováděna nákladovým způsobem) nejlépe vystihuje technický stav nemovité věci, ale nezohledňuje tak dobře situaci na trhu s obdobnými objekty v daném místě a čase. Obchodovatelnost nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto se v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňované nemovitosti přikláním k ceně zjištěné porovnávací metodou.

Odpočet věcného břemene není třeba zvlášť provádět. Jedná se věcná břemena, která vznikla již dávno a zajišťovala a stále zajišťují provoz 3 domů, které mají společný přístup k zadní straně domů. Celkovou cenu neovlivní.

C. II. REKAPITULACE (cena obvyklá)

1. Ocenění

1. Budova č. p. 12 (podíl 1/7) 323 000,- Kč
(včetně příslušenství, pozemků a trvalých porostů)

Rekapitulace výsledných cen, celkem

323 000,- Kč

Výsledná obvyklá cena (podílu 1/7)

323 000,- Kč

Slovy: třistadvacetitřitisíce Kč

Ve Rtyni v P. 20. 5. 2015

Ing. Jaromír Kábrt
Hornická 621
542 33 Rtyň v P.
telefon: 776 704 977
e-mail: jaromir.kabrt@centrum.cz



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23.9.1994 pod č.j. Spr. 2127/94 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 729-19/16 znaleckého deníku.
Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Jaromír KÁBRT
Hornická 621, tel.: 776 704 977
542 33 Rtyň v Podkrkonoší
e-mail: jaromir.kabrt@centrum.cz

E. SEZNAM PŘÍLOH:

Počet stran A₄ v příloze:

Fotodokumentace	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 468, kat. území Malé Svatoňovice	2
Kopie katastrální mapy	1

Bytový dům čp. 12 – pohled z předu



Bytový dům čp. 12 – pohled ze zadu



Pokoj



Koupelna



Vstup do kuchyňky



Schodiště v budově



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.02.2016 07:12:01

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579513 Malé Svatoňovice

Kat. území: 690562 Malé Svatoňovice

List vlastnictví: 468

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

A Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Identifikátor

Pod.

Heryán Pavel, Nádražní 105, 54234 Malé Svatoňovice

680203/0477

1/7

Urbanová Nina, Na Vyhlídce 255, 54234 Malé Svatoňovice

566102/1399

6/7

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m²] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 33/1

323 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Malé Svatoňovice, č.p. 12, bydlení
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 33/1

B1 Jiná práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

užívat nezastavěnou část stp.33/2 /LV 685/ jako skládku
hnoje pro každého vlastníka čp.12 st.p.33/1 /LV 468/

Parcela: St. 33/1

Parcela: St. 33/2

Z-9700009/1969-610

Listina Pozemková kniha vložka 198/.

POLVZ:9/1969

Z-9700009/1969-610

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

postavení lešení na dvoře domu čp.12 st.p.33/1 /LV 468/
pro vlastníka čp.108 st.p.33/2 /LV 685/

Parcela: St. 33/2

Parcela: St. 33/1

Z-9700133/1975-610

Listina Usnesení soudu číslo deníku 198/1921.

POLVZ:133/1975

Z-9700133/1975-610

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

chůze přes dvůr domu čp.12 st.p.33/1 /LV 468/
ve prospěch každého vlastníka čp.108 st.p.33/2 /LV 685/

Parcela: St. 33/2

Parcela: St. 33/1

Z-9700009/1969-610

Listina Pozemková kniha vložka 198/.

POLVZ:9/1969

Z-9700009/1969-610

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 1.509.454,- Kč s příslušenstvím
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/7
datum vzniku zástavního práva: 14.02.2011

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-
001, vykonává: Finanční úřad pro

Heryán Pavel, Nádražní 105, 54234 Malé Svatoňovice,
RČ/IČO: 680203/0477

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí: Úp
katastrální úřad pro Kralovohradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.02.2016 07:12:01

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579513 Malé Svatoňovice
Kat.území: 690562 Malé Svatoňovice List vlastnictví: 468
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Královéhradecký kraj, Horova
824/17, Pražské Předměstí, 50002
Hradec Králové

Parcela: St. 33/1

Z-8441/2014-610

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad v Trutnově č.j.: -
17652/2011 /268940602813 ze dne 14.02.2011.

Z-2108/2011-610

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Olma, nám. Míru 53/59, 568 02 Svitavy
Heryán Pavel, Nádražní 105, 54234 Malé Svatoňovice,
RČ/IČO: 680203/0477

Z-380/2016-609

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 111 EX 5301/15-14 ze dne
19.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 19.01.2016. Zápis proveden dne 22.01.2016;
uloženo na prac. Svitavy

Z-380/2016-609

D Jiné zápisy

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: St. 33/1

Z-14684/2009-610

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Darovací smlouva V12 2077/1997 ze dne 21.5.1997, vklad ze dne 2.6.1997.

POLVZ:106/1997

Z-9700106/1997-610

Pro: Urbanová Nina, Na Vyhlídce 255, 54234 Malé Svatoňovice

RČ/IČO: 566102/1399

o Kupní smlouva V11 2077/1997 ze dne 21.5.1997, vklad ze dne 2.6.1997.

POLVZ:106/1997

Z-9700106/1997-610

Pro: Heryán Pavel, Nádražní 105, 54234 Malé Svatoňovice

RČ/IČO: 680203/0477

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

43/1



