

ZNALECKÝ POSUDEK č. 727 - 17/16

o obvyklé ceně nemovitosti – stavební parcely č. 33/3, jejíž součástí je rodinný dům č. p. 104 včetně příslušenství a pozemkové parcely č. 327/1, 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 19 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve trojím vyhotovení a jednou zůstává v archivu znalce.

Výtisk č.:

2

Ve Rtyni v P. 20. 5. 2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je určit obvyklou cenu stavební parcely č. 33/3, jejíž součástí je rodinný dům č. p. 104 včetně příslušenství a pozemkové parcely č. 327/1, katastrální území Malé Svatoňovice, v obci Malé Svatoňovice, okr. Trutnov, kraj Královéhradecký.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č. p. 104
Adresa předmětu ocenění:	Malé Svatoňovice č. p. 104
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 za přítomnosti majitele a 2. 5. 2016 bez přítomnosti majitele.

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 a na St. úřadě ve Rtyni v P.
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníkem oceňované nemovitosti dle LV č. 191 je:

SJM Heryán Pavel a Heryánová Lenka, Nádražní 105, 542 34 Malé Svatoňovice

SJM = společné jmění manželů

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla k dispozici.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je řadový vnitřní dům na stavení parcele p. č. 33/3 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 rod. domu je zanedbaná, do domu zatéká poškozenou střechou na dvorní straně domu. V současnosti je dům volně přístupný (nejdou uzamčené vstupní dveře), část zařízení byla rozkradena a dům je využíván bezdomovci.

Rodinný dům není podsklepený a obsahuje následující prostory:

1. NP – chodba se schodištěm (slouží také jako vstup do 1/7 sousedního domu č. p. 12 stejného majitele), předsíň (bytu v 1/7 sousedního domu č. p. 12 stejného majitele), garáž, sklad, kotelná ÚT.
2. NP – chodba se schodištěm, předsíň (zde byl umístěn kuch. dřez), kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna s WC.

Podkroví – chodba se schodištěm, obytná kuchyň (ve výklenku bez oken umístěna krátká kuch. linka, vana a splach. WC), 2 pokoje, komora, balkon.
Nad podkrovím je ještě půdička v podstřešním prostoru.

8. Obsah znaleckého posudku

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

1. Ocenění staveb
 - 1.1. Rodinný dům č. p. 104
 - 1.2. Venkovní úpravy
2. Ocenění pozemků
 - 2.1. Pozemky
3. Ocenění trvalých porostů
 - 3.1. Trvalé porosty

II) Ocenění porovnáním (cena obvyklá)

1. Rodinný dům č. p. 104 (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. Rodinný dům č. p. 104 - § 13

Popis konstrukcí:

- 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 65 cm, nástavba v podkroví z pórobeton. tvárnic
- 3) Stropy – nad 1. NP cihelné klenby do ocel I, ostatní dřevěné trámové s rovným pohledem, v podkroví i částečně zkošené (1/3 PS)
- 4) Střecha – sedlová, nad nástavbami šikmá s mírným spádem
- 5) Krytina – eternitové šablony, asf. lepenka
- 6) Klempířské konstrukce – úplné z pozink. plechu, dožité
- 7) Vnitřní omítky – vápenné štukové i jednovrstvé
- 8) Fasádní omítky – zpredu 1/3 břízolit, 1/3 chybí (1/3 CH), 1/3 opadávají (1/3 PS)
- 9) Vnější obklady – chybí
- 10) Vnitřní obklady – běžné keram. obklady jen koupelně v 2. NP, ostatní chybí (CH 80%)
- 11) Schody – do 2. NP betonové, do 3. NP dřevěné
- 12) Dveře – dřevěné, 60% chybí nebo jsou zničené (60% CH)
- 13) Okna – dřevěná dvojí špaletová i zdvojená, 50% chybí nebo jsou zničené (50% CH)
- 14) Podlahy obytných místností – prkenné, beton + PVC, beton, již dožité, (PS)
- 15) Podlahy ostatních místností – betonové, keramická dlažba v koupelně v 2. NP, (PS 90%)
- 16) Vytápění – ústřední teplovodní s kotlem na plyn
- 17) Elektroinstalace – světelná i motorová, pojistkové automaty
- 18) Bleskosvod – chybí

- 19) Rozvod vody – studené i teplé, chybí baterie (CH 25%)
- 20) Zdroj teplé vody – plyn. kotel ÚT
- 21) Instalace plynu – ke kotli ÚT
- 22) Kanalizace – z WC, koupelen i kuchyní do veřejné kanalizace
- 23) Vybavení kuchyní – chybí
- 24) Vnitřní vybavení – vany, umyvadla
- 25) Záchod – splachovací 2x
- 26) Ostatní – chybí

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP: 11,28*10,10	=	113,93 m ²
2. NP: 11,28*10,10	=	113,93 m ²
Podkroví: 11,28*10,10	=	113,93 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Výška podlaží
1. NP:	113,93 m ²	3,32 m
2. NP:	113,93 m ²	3,43 m
Podkroví:	113,93 m ²	2,77 m
Součet	341,79 m ²	

Obestavěný prostor

Vrchní stavba: 113,93*7,20	=	820,30 m ³
Zastřešení: 113,93*4,27/2+4,90*2,75*4,0/2+8,20*2,30*3,60/2+3,40*1,15*1,00	=	308,05 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 128,35 m³

Jelikož je OP větší než 1100 m³, provede se ocenění dle § 13 nákladovým způsobem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům § 13 (nákladový způsob): (OP nad 1100 m ³)	typ B (nepodsklepený s 2 NP)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepený
Podkroví:	podkroví nad 2/3 zast. pl. 1. NP
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1121 (budovy dvoubytové)
Základní cena:	1 975,- Kč/m ³

Vybavení rod. domu a objem. podíly, stáří, koeficienty:

nadstandardní:	nevyskytuje se		
podstandardní :	základy		0,071
	stropy 1/3	1/3 x 0,084	= 0,028
	vnitřní omítky 50%	0,50 x 0,062	= 0,031
	fasádní omítky 1/3	1/3 x 0,031	= 0,0103
	podlahy obytných místností		0,022
	podlahy ostat. místností 90%	0,90 x 0,011	= 0,0099
chybí:	fasádní omítky 1/3	1/3 x 0,031	= 0,0103
	vnější obklady		0,004
	vnitřní obklady 80%	0,80 x 0,023	= 0,0184
	dveře 60%	0,60 x 0,033	= 0,0198

okna 50%	0,50 x 0,052	=	0,026
bleskosvod			0,006
rozvod vody 30%	0,30 x 0,030	=	0,009
vybavení kuchyní			0,005
ostatní			0,036

Ostatní konstrukce a vybavení jsou standardní.

K_4 – koef. vybavení stavby:

$$K_4 = 1 + 0,54 \times n = 1 + 0,54 \times [-0,071 - 0,028 - 0,031 - 0,0103 - 0,022 - 0,0099 - 1,852 \times (0,0103 + 0,004 + 0,0184 + 0,0198 + 0,026 + 0,006 + 0,009 + 0,005 + 0,036)] = 0,7725$$

Vzhledem k mimořádně velkému počtu podstandardních a chybějících konstrukcí ponechám koef. K_4 na vypočtené výši.

K_5 – koef. polohový dle příl. č. 20, tab. č. 1 (ostatní obce s 1001 obyv. a více) = 0,90

K_i – koef. „inlace“ dle příl. č. 41 (budovy dvoubytové) = 2,119

Stáří: přes 100 roků

Opotřeben: cca 75 % (vzhledem ke stávajícímu stavu)

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 úspornost, 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
$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,00 \times 0,87 = \mathbf{0,870}$					

* 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. 12, které odporuje požárním předpisům.

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 oblastí	-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 - (femesla, 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 hromadná doprava*	I.	Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	-0,07	-0,07	-0,01	-0,05	-0,10	
		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	

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

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 srážek 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.

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

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11): [Kč/m³]

Koeficient na využití podkroví

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: 1 128,35 m³ * 3 200,60 Kč/m³

Výpočet opotřebení lineární metodou

Opotřebení: cca 75,00 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 75,00 %/ 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Rodinný dům – cena určená nákladovým způsobem
(bez venkovních úprav)

=	1 975,-
*	1,100
*	0,7725
*	0,90
*	2,119
=	3 200,60
=	3 611 397,00 Kč
*	0,250
=	902 849,25 Kč
*	0,896
=	808 952,93 Kč
=	808 952,93 Kč

1.2 Venkovní úpravy - § 18

Na pozemku u rodinného domu č. p. 104 se nepodařilo zjistit žádné venkovní úpravy. Přípojky sítí z čelní strany budou mít nulovou délku a tudíž i nulovou cenu. Dvůr za domem je nepřístupný kvůli suti, nepořádku a keřům a žádné venkovní úpravy zde nejsou patrné.

Venkovní úpravy – určená cena = **0,00 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky - § 3

Jedná se o stavební pozemek p. č. 33/3 pod rodinným domem a vedle něho a o zahradu p. č. 327/1, která tvoří s rod domem a st. pozemkem jednotný funkční celek.

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	-0,30
		II.	Bez dalších vlivů	0,00	

Index omezujících vlivů na pozemek: $I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,660$

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

6 Ostatní neuvedené I. Vlivy snižující cenu: Pozemek je prakticky bez přístupu, svah je tak příkrý, že ho nelze využívat.

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

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

$$\text{Index cenového porovnání } I = I_T * I_0 * I_P = 0,870 * 0,660 * 1,030 = 0,591$$

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 nevymenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00	
VI.	V ostatních případech	0,80	0,80
O₄	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	
O₅	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	
O₆	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):

$$ZCU = ZC \times I = 231,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,591 = 136,52 \text{ Kč/m}^2$$

Redukční koef. R: $R = (200 + 0,8 \times \sum vp) / \sum vp$

$$\sum v_p = 166 + 164 = 330 \text{ m}^2 < 1\,000 \text{ m}^2 \dots \text{koef R se neuplatní}$$

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	0,591		136,52

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zast. plocha a nádvoří	33/3	166	136,52	22 662,32
§ 4 odst. 1	zahrada	327/1	164	136,52	22 389,28
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					45 051,59
Redukční koef. R					-----

Pozemky - určená cena = **45 051,59 Kč**

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

Na pozemku p. č. 327/1 (zahrada) je jen bezcenný nálet a nepořádek.

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

C. REKAPITULACE (cena určená dle zákona o oceňování majetku)

1. Ocenění staveb

- | | |
|--|---------------|
| 1.1. Rodinný dům č. p. 140 (nákladovým způsobem) | 808 932,93 Kč |
| 1.2. Venkovní úpravy | 0,00 Kč |

2. Ocenění pozemků

- | | |
|--------------|--------------|
| 2.1. Pozemky | 45 051,59 Kč |
|--------------|--------------|

3. Ocenění trvalých porostů

- | | |
|---------------------|---------|
| 3.1. Trvalé porosty | 0,00 Kč |
|---------------------|---------|

Rekapitulace výsledných cen, celkem **854 004,52 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **854 000,- Kč**

II) Ocenění porovnáním (cena obvyklá)

Oceňovaná nemovitá věc: Rodinný dům č. p. 140 (vč. příslušenství, pozemků a trvalých porostů)

Užitná plocha:	255 m ²
Obestavěný prostor celkem:	1 128,35 m ³
Zastavěná plocha celkem:	113,93 m ²
Plocha pozemku celkem:	330 m ²

Popis porovnatelných nemovitostí:

1) Rodinný dům, Rtně v P., už. pl. 196,0 m², cena 2 100 000,- Kč, byt 1+5, dobrý stav, zast. pl. 98 m², pozemek celkem 1028 m², před rekonstrukcí, (prodej 2016)

Použité koeficienty: Jednotková cena 10 714,- Kč/m²

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikost objektu	1,00
K3 Poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení	0,75
K5 Celkový stav	0,75
K6 Vliv pozemku	0,75
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90
Celkový koeficient	0,304

Upravená jednotková cena **3 257,- Kč/m²**

2) Rodinný dům, Malé Svatoňovice, už. pl. 200,0 m², cena 2 990 000,- Kč, 2 byty, dobrý stav, zast. pl. 120 m² dobrá poloha, vila, nová střecha, pozemek celkem 794 m², před rekonstrukcí, (nabídka RK)

Použité koeficienty: Jednotková cena 14 950,- Kč/m²

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikost objektu	0,95
K3 Poloha	0,75
K4 Provedení a vybavení	0,75
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,85
Celkový koeficient	0,233

Upravená jednotková cena **3 483,- Kč/m²**

3) Rodinný dům, Malé Svatoňovice, už. pl. 120,0 m², cena 420 000,- Kč, před rekonstrukcí, špatný stav, zast. pl. 120 m², pozemek celkem 535 m², před rekonstrukcí, (nabídka RK)

Použité koeficienty: Jednotková cena 3 500,- Kč/m²

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikost objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
Celkový koeficient	0,812

Upravená jednotková cena **2 842,- Kč/m²**

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy domu:

Minimální upravená jednotková porovnávací cena	2 842,- Kč/m ²
Průměrná upravená jednotková porovnávací cena	3 194,- Kč/m ²
Maximální upravená jednotková porovnávací cena	3 483,- Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	3 194,- Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci

255 m²**Výsledná porovnávací hodnota****814 470,- Kč****Rodinný dům č. p. 140 - obvyklá (tržní) cena:****815 000,- Kč**

(včetně příslušenství, pozemků a trvalých porostů)

Zdůvodnění obvyklé (tržní) ceny:

Předmětem ocenění je stavební parcela p. č. 33/3, jejíž součástí je rodinný dům č. p. 104 včetně příslušenství, a pozemkové parcely č. 327/1, katastrální území Malé Svatoňovice, v obci Malé Svatoňovice, okr. Trutnov, kraj Královéhradecký.

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 rod. domů přibližně stejnou úroveň.

Ke stanovení výše obvyklé ceny bylo použito metody porovnávací – odhadce provedl vyhodnocení realizovaných cen prodaných rod. domů v dané lokalitě a tyto ceny upravil koeficienty K1 až K7. Výsledkem srovnání je stanovená jednotková porovnávací cena za 1 m² užitné plochy, která činí 3 194,- 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 přiklání 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. Rodinný dům č. p. 104
(včetně příslušenství, pozemků a trvalých porostů)

815 000,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

815 000,- Kč

Výsledná obvyklá cena

815 000,- Kč

Slovy: osmsetpatnácttisíc Kč

Ve Rtyni v P. 20. 5. 2015

Ing. Jaromír Kábrt
Hornická 621
542 33 Rtyně 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. 727-17/16 znaleckého deníku.
Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

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

E. SEZNAM PŘÍLOH:

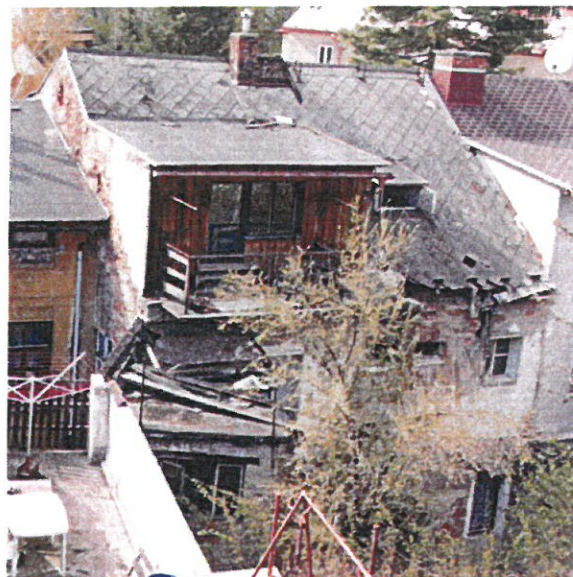
Počet stran A₄ v příloze:

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

Rodinný dům čp. 104 - Pohled z předu



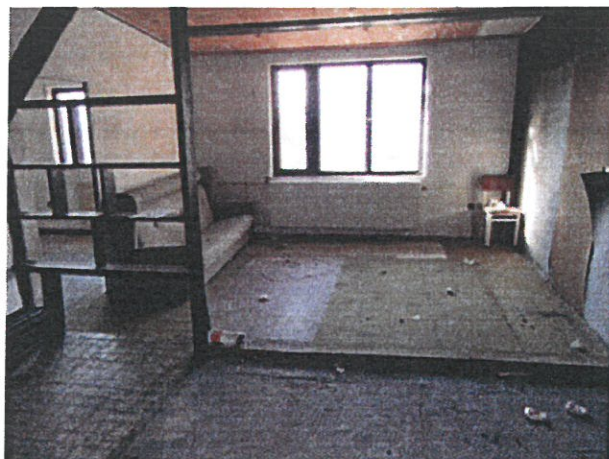
Pohled ze zadu



Pohled ze zadu



Pokoj v 3. NP



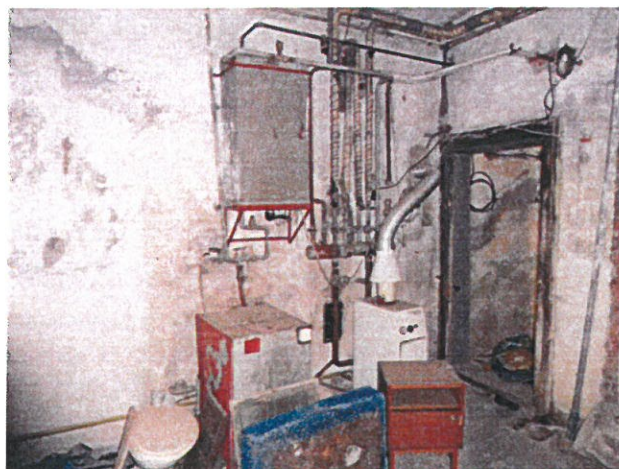
Pokoj v 2. NP



Koupelna v 2. NP



Kotel ÚT v 1. NP



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.02.2016 16:58:27

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579513 Malé Svatoňovice

Kat.území: 690562 Malé Svatoňovice

List vlastnictví: 191

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Heryán Pavel a Heryánová Lenka, Nádražní 105, 54234 Malé Svatoňovice	680203/0477 695204/3582	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 33/3	166	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Malé Svatoňovice, č.p. 104, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 33/3				
327/1	164	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost chůze přes dvůr st.p.33/3

služebnost trpěti na dvoře lešení

Parcela: St. 33/2

Parcela: St. 33/3

Z-9700132/1975-610

Listina Usnesení soudu číslo deníku 198/1921.

POLVZ:132/1975

Z-9700132/1975-610

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

datum vzniku zástavního práva: 14.02.2011

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-

Parcela: St. 33/3

Z-8441/2014-610

001, vykonává: Finanční úřad pro

Parcela: 327/1

Z-8441/2014-610

Královéhradecký kraj, Horova

824/17, Pražské Předměstí, 50002

Hradec Králové

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

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 33/3

Z-5538/2015-610

Parcela: 327/1

Z-5538/2015-610

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, ÚzP v Trutnově č.j.: -1458962/2015 /2713-00540-606303 ze dne 22.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 22.09.2015. Zápis proveden dne 30.09.2015.

Z-5538/2015-610

Listina Vyrozhnutí správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Finanční úřad pro

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

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.02.2016 10:58:27

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579513 Malé Svatoňovice

Kat.území: 690562 Malé Svatoňovice

List vlastnictví: 191

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Královéhradecký kraj, ÚzP v Trutnově č.j.: -1635901/2015 /2713-00540-606303 ze dne 13.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 13.11.2015. Zápis proveden dne 24.11.2015.

Z-6476/2015-610

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: 327/1

Z-14684/2009-610

Parcela: St. 33/3

Z-14684/2009-610

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 2978/1999 ze dne 14.7.1999, vklad ze dne 28.7.1999.

POLVZ:49/1999

Z-9700049/1999-610

Pro: Heryán Pavel a Heryánová Lenka, Nádražní 105, 54234 Malé Svatoňovice

RČ/IČO: 680203/0477
695204/3582

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra[m2]

327/1

74089

164

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



