

Ing. Pavel Zářecký
znalec z oboru stavebnictví a ekonomika
U Daliborky 1287, 564 01 Žamberk
Tel. 603815046
Email: p.zarecky@tyhan.cz

Znalecký posudek č. 8574-069/2019

o ceně zjištěné a ceně obvyklé bytu č. 960/8 v bytovém domě čp. 960 včetně podílu na společných částech domu ve výši 89/1200, zapsaném na LV č. 4509 v katastrálním území a obci Vrchlabí, a podílu ve výši 89/1200 na pozemcích parc.č. st. 2072 a 1357/22 zapsaných na LV č. 4471 v katastrálním území a obci Vrchlabí, okres Trutnov, kraj Královéhradecký

Objednatel posudku:

JUDr. Jarmila Cindrová
insolvenční správce
Mistra Jaroslava Kociána 38
562 01 Ústí nad Orlicí

Účel posudku:

Určení ceny zjištěné a odhad ceny obvyklé pro insolvenční řízení

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 27.4.2019 posudek vypracoval:

Ing. Pavel Zářecký
U Daliborky 1287
564 01 Žamberk

Posudek obsahuje 44 stran textu včetně titulního listu a objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Žamberku, dne 25. 5. 2019

Vyhotovení č.:

A. Nález

1. Znalecký úkol

Určení ceny zjištěné a odhad ceny obvyklé pro insolvenční řízení.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

"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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Cena obvyklá se stanoví se porovnáním. "

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv.,administrativní cena") - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 27.4. 2019 za přítomnosti znalce, vlastníka bytu paní Ivany Huňákové a paní JUDr. Jarmily Cindrové, insolvenčního správce.

3. Podklady pro vypracování posudku

- a) dodané objednatelem posudku
 - výpis z katastru nemovitostí č. LV 4471 a 4509 pro obec a k.ú. Vrchlabí ze dne 11.4.2019
 - údaje o stáří stavby domu č.p. 960
- b) opatřené znalcem
 - kopie katastrální mapy
 - prohlídka a zaměření nemovitých věcí při místním šetření

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Královéhradecký
Okres: Trutnov
Obec: Vrchlabí
Katastrální území: Vrchlabí (786306)

List vlastnictví číslo: 4509

Vlastník:

Huňáková Ivana
Lánovská 960, 54301 Vrchlabí

5. Dokumentace a skutečnost

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle skutečného stavu.

6. Celkový popis nemovitých věcí

Vícebytový dům č.p. 960 J je postaven v zastavěné části katastrálního území a obce Vrchlabí, v ulici Lánovská, na pozemku parc.č. st. 2072. Přístup a příjezd k nemovitosti je přímo z přilehlé ulice Lánovská. Objekt je napojen na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, plynovod a na el. síť. Dům č.p. 960 je užíván od kolaudace, tj. od roku 1960.

Předmětem ocenění je bytová jednotka č.p. 960/8 o velikosti 1+3 ve třetím nadzemním podlaží bytového domu č.p. 960.

Předmětem ocenění je byt č. 960/8 zapsaný na LV č. 4509 pro obec a kat. území Vrchlabí včetně náleží spoluvlastnického podílu ve výši 89/1200 na společných částech domu č.p. 960 a spoluvlastnický podíl ve výši 89/1200 k pozemkům parc.č. st. 2072 a poz.parc.č. 1357/22 zapsaných na LV č. 4471 pro obec a kat. území Vrchlabí.

7. Obsah posudku

I. Pozemky

- a) Pozemky
 - 1) Pozemek parc.č. st. 2072
 - 2) Pozemek parc.č. 1357/22

II. Byt

a) Byt

1) Byt č. 960/8

b) Ocenění porovnávací metodou

A. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 457/2017 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

5

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
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
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00

7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy: $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,980$

Popisy objektů

I. Pozemky

a) Pozemky

1) Pozemek parc.č. st. 2072

Nález:

Stavební parcela katastru nemovitostí číslo st. 2072 evidovaná v katastru nemovitostí na LV č. 4509 pro obec a kat. území Vrchlabí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je zastavěn bytovým domem č.p. 960. Ocenění je provedeno podle § 4 odst. 1 vyhl.č. 457/2017 Sb.

2) Pozemek parc.č. 1357/22

Nález:

Pozemková parcela katastru nemovitostí číslo 1357/22 evidovaná v katastru nemovitostí na LV č. 4471 pro obec a katastrální území Vrchlabí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití zeleň. Ocenění je provedeno podle § 4 odst. 3 vyhl.č. 457/2017 Sb.

II. Byt

a) Byt

1) Byt č. 960/8

Nález:

Byt č. 960/8 o velikosti 1+3 umístěný ve třetím nadzemním podlaží bytového domu č.p. 860 na st. 2072 v kat. území Vrchlabí. Jedná se o byt č. 960/8, který sestává ze čtyř obytných místností a příslušenství, tedy kuchyně, pokoje č. 1, pokoje č. 2, pokoje č. 3, předsíně, koupelny a WC. Příslušenství bytové jednotky dále tvoří dva sklepy v podzemí. Celková výměra započítatelné podlahové plochy bytu č. 960/8 včetně příslušenství činí 57,72 m². Údržba bytu č. 960/8 a domu č.p. 960 je zčásti zanedbána. Dům a byt vyžadují provedení menších stavebních úprav. Vybavení bytu tvoří plynový sporák, kuchyňská linka, vodoměr na teplou vodu, poměrová měřidla 5 ks a termoregulační ventily 54 ks. Součástí bytu jsou veškerá vnitřní instalace, tj. trubicí rozvody vody, elektroinstalace, odpady kromě stoupacích vedení s uzavíracími ventily. Dále součástí bytu je podlahová krytina, nenosné příčky, okna, vnitřní dveře a vstupní dveře do bytu a do sklepa včetně zárubní. Byt je od společných částí domu ohraničen vstupními dveřmi do bytu a do sklepa včetně zárubní, hlavním jističem pro byt, potrubím přívodu studené vody do bytu za bytovými vodoměry ve směru toku vody a potrubím odpadních vod včetně napojení na hlavní sběrné potrubí. K vlastnictví bytu č. 960/8 náleží spoluvlastnický podíl ve výši 89/1200 na společných částech domu č.p. 960. Společnými částmi domu jsou základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchod, schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, chodby, rozvod studené vody, kanalizace, elektřiny, domovní elektroinstalace a větrací komíny.

Dům č.p. 960 je užíván od kolaudace, tj. od roku 1960.

K oceňovanému bytu č. 960/8 zapsaném na LV č. 4509 pro obec a kat. území Vrchlabí náleží spoluvlastnický podíl ve výši 89/1200 na společných částech domu č.p. 960 a spoluvlastnický podíl ve výši 89/1200 k pozemkům parc.č. st. 2072 a poz.parc.č. 1357/22 zapsaných na LV č. 4471 pro obec a kat. území Vrchlabí.

Ocenění

I. Pozemky

a) Pozemky

a.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

a.1.1) Pozemek parc.č. st. 2072 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Vrchlabí

Název okresu: Trutnov

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,95
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: $ZC_v = 609,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 467,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlена na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00

5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index polohy: $I_P = 0,980$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,980$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 457,6600 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 207	zastavěná plocha a nádvoří	227	103 888,82

Pozemek parc.č. st. 2072 – zjištěná cena: **103 888,82 Kč**

a.1.2) Pozemek parc.č. 1357/22 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Vrchlabí

Název okresu: Trutnov

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,95
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: $ZC_v = 609,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 467,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	IV. Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. území sídelní části obce	0,05
3 Povrchy	III. Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

5 Komerční využití I. Bez možnosti komerčního využití 0,30
4

Index cenového porovnání: $I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,285$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 133,0950 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1357/22	ostatní plocha - zeleň	585	77 860,58

Pozemek parc.č. 1357/22 – zjištěná cena: 77 860,58 Kč

Ceny pozemků:

1) Pozemek parc.č. st. 2072	103 888,82 Kč
2) Pozemek parc.č. 1357/22	77 860,58 Kč

Cena pozemků činí celkem: 181 749,40 Kč

Cena po zaokrouhlení: 181 750,- Kč

II. Byt

a) Byt

a.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

a.1.1) Byt č. 960/8 – § 38

Podlahové plochy jednotky (PP):

Název	Plocha [m ²]		
	celková	koef.	započítaná
předsíň	6,02	1,00	6,02
kuchyň	5,15	1,00	5,15
pokoj č. 1	16,00	1,00	16,00
pokoj č. 2	13,00	1,00	13,00
pokoj č. 3	8,69	1,00	8,69
koupelna	2,16	1,00	2,16
WC	0,97	1,00	0,97
sklep	4,91	0,80	3,93
sklep	2,25	0,80	1,80
	59,15		57,72

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Královéhradecký
Obec: Vrchlabí
Počet obyvatel: 12 494
Základní cena (ZC): 15 763,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*
* Rok výstavby / kolaudace:	1960	
Stáří stavby (y):	59	
Koeficient pro úpravu (s):	0,705	

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{10}$): 0,659

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 10 387,82 Kč/m²

Index trhu: příloha č. 3, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	VI. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území	1,00

9 Občanská vybavenost obce

sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel
 I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, 1,05
 zdravotnická zařízení, školské zařízení,
 pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a
 kulturní zařízení aj.)

$$\text{Index trhu } (I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)): \quad 1,050$$

$$\text{Index polohy } (I_P): \quad 0,980$$

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

$$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 57,72 \times 10\,387,82 \times 1,050 \times 0,980 = \quad \mathbf{616\,972,93\,Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

$$\text{Cena pozemků} = 181\,749,40\,Kč$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl:} \quad \times \quad 89 / 1\,200$$

$$\text{Hodnota spoluvlastnického podílu:} = 13\,479,75\,Kč$$

$$+ \quad 13\,479,75\,Kč$$

$$= \quad \mathbf{630\,452,68\,Kč}$$

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:**Byt č. 960/8 – zjištěná cena:**

Zjištěná cena věci nemovité ke dni 27.4.2019 je vypočtena podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.

b) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází pouze snížení ceny vzorku.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

V případě ocenění bytu volíme jako jednotku porovnání m² podlahové plochy.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace* (*adjustment*). *Adjustace* je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají vyšší cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají nižší cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňované nemovitosti:

- bytový dům čp. 960 se nachází v klidném a čistém prostředí, s dobrou dispozicí bytu 3+1
- bytový dům č.p. 960 je napojen na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, plynovod a na el. síť

Záporné stránky oceňované nemovitosti:

- dům č.p. 960 a byt. č. 960/8 se nachází ve zhoršeném stavebně technickém stavu vyžadujícím provedení menších stavebních úprav

Po nemovitých věcech uvedeného typu, t.j. rodinný dům, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaný byt č. 960/8 je obchodovatelný.**

Porovnání nabídkových cen bytů realitních společností:

Jednotka 3+1, Vrchlabí

Realitní server: Reality.cz
<http://www.reality.cz>

Kód nabídky: R84-N00355
MoniT-ID: 568B8D

Nabídková cena: 1 630 000,— Kč vč. DPH
23 970,59 Kč/m²

Adresa: Palackého, Vrchlabí, Vrchlabí, okres Trutnov

Obec: Vrchlabí

Číslo obce: 579858

Počet obyvatel: 13 405

Okres: Trutnov

Kraj: Královéhradecký

Popis:

Byt 3+1 v OV v širším centru města Vrchlabí Prodej bytu 3+1, v osobním vlastnictví, umístěný v krkonošském městě Vrchlabí, v širším centru města, v ulici Palackého. Byt se nachází ve 2.NP zděného domu, s plochou 68,12m². V Bytě je novější kuchyňská linka; nová plastová okna. Dům má novou fasádu včetně zateplení. Dispozice bytu: obývací pokoj o výměře 17,9m²; kuchyně s jídelnou o výměře 9,38m²; předstíň o výměře 4,92m²; ložnice o výměře 15,35m²; pokoj o výměře 15,16m²; koupelna o výměře 2,18m², WC o výměře 1,03m²; sklepní kóje o výměře 5m²; lodžie o výměře 2,2m². Kompletní občanská vybavenost v dosahu několika minut. Zároveň se jedná o velmi klidné místo. Zaveden vodovod, el.energie 230, plyn, odpady svedeny do kanalizace, vytápění ústřední dálkové (v bytě vlastní měření tepla). Byt je okamžitě k nastěhování. Parkování možné přímo u domu. Velmi nízké provozní náklady. Pokoje jsou orientované na jih. Doporučujeme prohlídku. PENB G.

Celková plocha: 68 m²

Dispozice bytu: 3+1

Druh nemovitosti: byt

Číslo podlaží: 2

Počet nadzemních podlaží:

4

Druh vlastnictví:

osobní

Třída ENB:

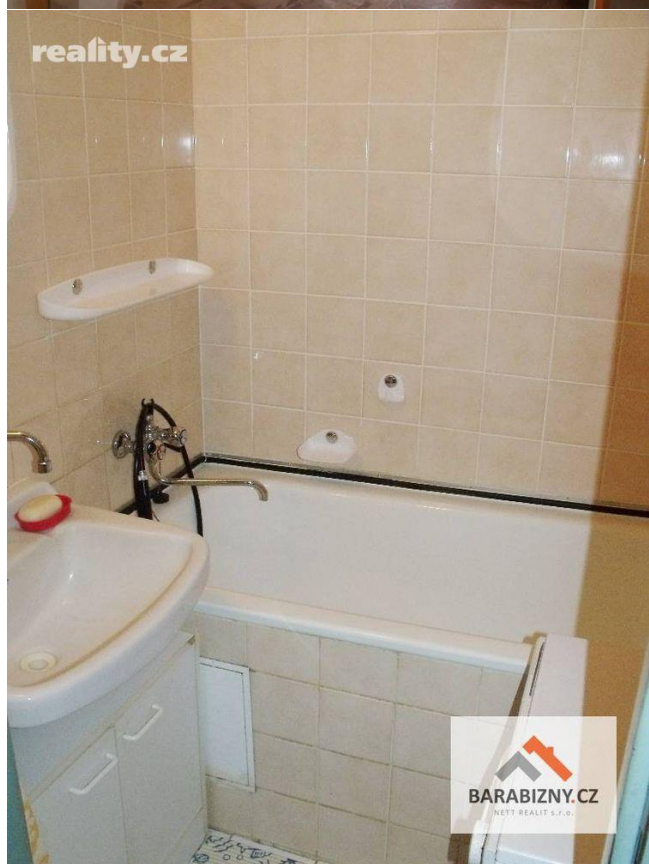
třída G – mimořádně nevhodná

Příslušenství:

lodžie, sklep







Jednotka 3+1, Vrchlabí

Realitní server: Reality.cz
http://www.reality.cz

Kód nabídky: R84-N00352
MoniT-ID: 555556

Nabídková cena: 1 600 000,– Kč vč. DPH
21 621,62 Kč/m²

Adresa:	Dukelská, Vrchlabí, Vrchlabí, okres Trutnov	Číslo obce:	579858
Obec:	Vrchlabí	Kraj:	Královéhradecký
Počet obyvatel:	13 405		
Okres:	Trutnov		

Popis:

Byt 3+1 v osobním vlastnictví, Vrchlabí - Liščí kopec Prodej bytu 3+1, v osobním vlastnictví, umístěný v krkonošském městě Vrchlabí, na Liščím kopci. Byt se nachází ve 3.NP panelového domu, s plochou 74,6m². Byt prošel částečnou rekonstrukcí v roce 2000 – vyzdění jádro; vyměněny rozvody vody, odpadů a el.energie; obklady a sanitární technika. Dispozice bytu: obývací pokoj o výměře 20,59m²; kuchyně s jídelnou o výměře 11,66m²; předstíh o výměře 8,85m²; ložnice o výměře 14,39m²; pokoj o výměře 12,25m²; koupelna s WC o výměře 3,47m²; sklepní kóje o výměře 3,4m²; lodžie o výměře 3,4m². Kompletní občanská vybavenost v dosahu několika minut. Zaveden vodovod, el.energie 230, plyn, odpady svedeny do kanalizace, vytápění ústřední dálkové (v bytě vlastní měření tepla). Byt je okamžitě k nastěhování. Parkování možné přímo u domu. V domě jsou nové vstupní dveře včetně plastových oken ve společných prostorách; nový výtah. Z bytu je krásný výhled na Černou horu. Pokoje jsou orientované na východ a západ. Doporučujeme prohlídku. PENB G.

Celková plocha:	74 m ²
Dispozice bytu:	3+1
Druh nemovitosti:	byt
Číslo podlaží:	3
Počet nadzemních podlaží:	6
Druh vlastnictví:	osobní
Třída ENB:	třída G – mimořádně nevhodná
Příslušenství:	lodžie, sklep





Jednotka 2+1, Vrchlabí

Realitní server: Reality.cz
http://www.reality.cz

Kód nabídky: R84-N00289
MoniT-ID: 4B39B4

Nabídková cena: 1 450 000,– Kč vč. DPH
25 892,86 Kč/m²

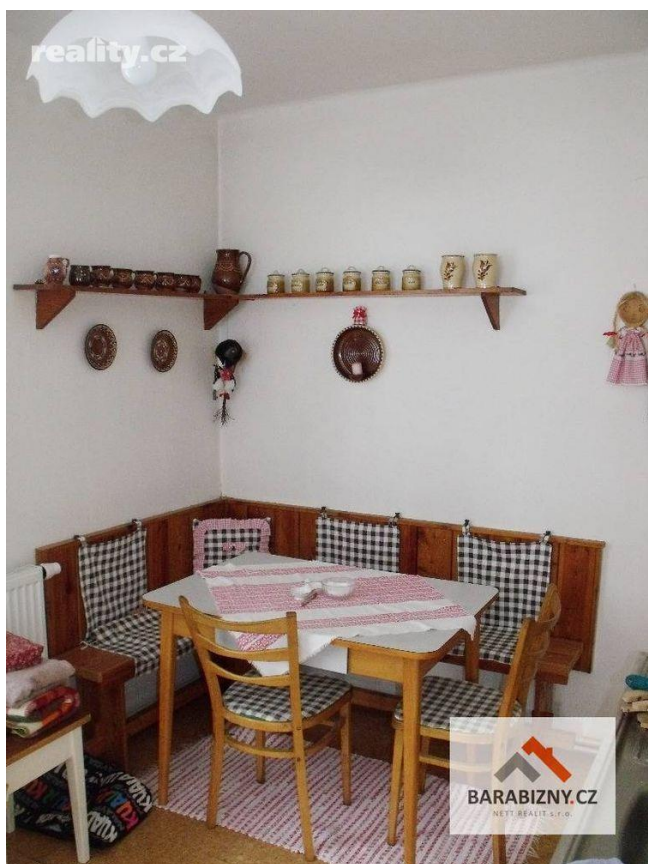
Adresa:	Chelčického, Vrchlabí, Vrchlabí, okres Trutnov	
Obec:	Vrchlabí	Číslo obce: 579858
Počet obyvatel:	13 405	
Okres:	Trutnov	Kraj: Královéhradecký

Popis:

Byt 2+1 v širším centru Vrchlabí, se zahrádkou a vlastním vytápěním Prodej bytu 2+1, v osobním vlastnictví, v centrální části města, se zahrádkou u domu a vlastním vytápěním. Byt je umístěný ve zvýšeném přízemí zděného bytového domu, postaveného v 50. letech. V bytě jsou velmi nízké provozní náklady. Částečná rekonstrukce proběhla v letech 2010 – 2012 – nová plastová okna; nové rozvody topení včetně topných těles; nové domovní zvonky. Byt je orientovaný na jih, velmi slunný. Perfektní dostupnost veškeré občanské vybavenosti i pěšky. U domu se nachází zahrada, kterou je možné využívat. Byt je určen k další modernizaci, výhodou je vlastní plynový kotel pro byt. K bytu náleží prostorný sklep a kóje na půdě. Dispozice: kuchyně s jídelnou a komorou, obývací pokoj, ložnice, chodba, koupelna, WC. Zaveden vodovod, el.energie 230, plyn, odpady svedeny do kanalizace. Byt je okamžitě k nastěhování. Parkování možné přímo u domu. Výměra: 56m². PENB G.

Celková plocha:	56 m ²	
Dispozice bytu:	2+1	
Druh nemovitosti:	byt	
Číslo podlaží:	1	
Počet nadzemních podlaží:		3
Druh vlastnictví:	osobní	
Třída ENB:	třída G – mimořádně nevhodná	
Příslušenství:	sklep	





Jednotka 1+1, Vrchlabí

Realitní server: Reality.cz
http://www.reality.cz

Kód nabídky: W81-655195
MoniT-ID: 5A0DBF

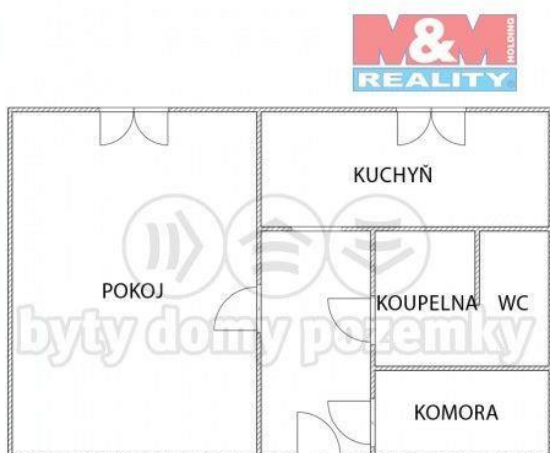
Nabídková cena: 990 000,– Kč vč. DPH
28 285,71 Kč/m²

Adresa:	Nerudova, Vrchlabí, Vrchlabí, okres Trutnov	Číslo obce:	579858
Obec:	Vrchlabí	Kraj:	Královéhradecký
Počet obyvatel:	13 405		
Okres:	Trutnov		

Popis:

Prodej, byt 1+1, Vrchlabí, ul. Nerudova Nabízíme byt 1+1 ve zvýšeném podlaží panelového domu ve Vrchlabí. Byt je v udržovaném stavu s původním umakartovým jádrem s možností rekonstrukce dle představ nového majitele. K dispozici je kuchyň, obývací pokoj, koupelna s WC a sprchovým koutem a komora v bytě. K užívání je i sklep a společné prostory zahrnující sušárnu a kolárnu. Dům je po revitalizaci, na střeše objektu jsou solární panely zajišťující ohřev teplé vody, který snižuje náklady na bydlení. Po úhradě kupní ceny je byt okamžitě k dispozici. Počet pokojů: 2 Počet stání: 2

Celková plocha:	35 m ²
Plocha sklepa:	2 m ²
Dispozice bytu:	1+1
Umístění nemovitosti:	sídlíště
Druh nemovitosti:	byt
Druh konstrukce:	panelová
Stav objektu:	dobrý
Rok rekonstrukce:	2010
Číslo podlaží:	1
Počet nadzemních podlaží:	4
Počet podzemních podlaží:	1
Druh vlastnictví:	osobní
Třída ENB:	třída G – mimořádně ne hospodárná
Voda:	dálkový vodovod
Elektřina:	230V
Plyn:	plynovod
Kanalizace:	veřejná kanalizace
Parkování:	parkovací stání
Příslušenství:	sklep





Jednotka 1+kk, Vrchlabí

Realitní server: Reality.cz
http://www.reality.cz

Kód nabídky: CEH-17783A (17783)
MoniT-ID: 423E8C

Nabídková cena: 1 507 770,– Kč vč. DPH
30 770,82 Kč/m²

Adresa: Komenského, Vrchlabí, Vrchlabí, okres Trutnov

Obec: Vrchlabí

Číslo obce: 579858

Počet obyvatel: 13 405

Okres: Trutnov

Kraj: Královéhradecký

Popis:

Prodej bytu 1+kk Vrchlabí Naše společnost Vám nabízí byty 1+kk od 46 m² do 57 m², v různých provedeních, v moderním bytovém domě Pivovar, v centru horského města Vrchlabí. Moderní bytový areál se nachází nedaleko centra v klidné lokalitě obklopené zelení. V blízkosti domu najdete obchody, restaurace, zastávku MHD, mateřskou a základní školu. Součástí každého bytu je balkon nebo terasa, které nabízí krásný výhled na okouzlující panorama Krkonoš v každém ročním období. Nedaleko se nachází sportovní areál Vejsplachy s upravenými trasami pro běžkaře a cca 15 minut autem se nachází několik lyžařských středisek např. Špindlerův Mlýn, Herlíkovice nebo Bubákova. Ke každému bytu je možnost zakoupit sklepní kóji, garážové stání nebo garáž. Doporučujeme prohlídky bytů, které jsou možné i o víkendu. Vybavenost: 01 Ostatní plocha: 49.000000 m²

Celková plocha: 49 m²

Dispozice bytu: 1+kk

Druh nemovitosti: byt

Druh konstrukce: skeletová

Stav objektu: novostavba

Číslo podlaží: 32768

Počet nadzemních podlaží: 6

Druh vlastnictví: osobní

Třída ENB: třída B – velmi úsporná





Jednotka 3+1, Vrchlabí

Realitní server: Reality.cz
http://www.reality.cz

Kód nabídky: W81-648414
MoniT-ID: 589474

Nabídková cena: 1 590 000,– Kč vč. DPH
21 486,49 Kč/m²

Adresa:	Družstevní, Vrchlabí, Vrchlabí, okres Trutnov		
Obec:	Vrchlabí	Číslo obce:	579858
Počet obyvatel:	13 405		
Okres:	Trutnov	Kraj:	Královéhradecký

Popis:

Prodej, byt 3+1, Vrchlabí, ul. Družstevní Prodej bytu 3+1 v osobním vlastnictví o ploše 74 m² ve třetím nadzemním podlaží panelového domu na okraji sídliště ve Vrchlabí. Byt je v původním udržovaném stavu určený k rekonstrukci dle představ nového majitele. Nedaleko domu zastávka MHD zajišťující pohodlnou dostupnost všech obchodů a služeb. Více info u makléře, prohlídky po domluvě i o víkendu. Počet pokojů: 4 Počet stání: 2

Celková plocha:	74 m ²	
Plocha sklepa:	2 m ²	
Dispozice bytu:	3+1	
Umístění nemovitosti:	sídliště	
Druh nemovitosti:	byt	
Druh konstrukce:	cihlová	
Stav objektu:	dobrý	
Rok výstavby:	1984	
Rok rekonstrukce:	2017	
Číslo podlaží:	3	
Počet nadzemních podlaží:		6
Počet podzemních podlaží:		1
Druh vlastnictví:	osobní	
Třída ENB:	třída G – mimořádně nevhodná	
Voda:	dálkový vodovod	
Elektřina:	230V	
Plyn:	plynovod	
Kanalizace:	veřejná kanalizace	
Parkování:	parkovací stání	
Příslušenství:	sklep	
Vybavení:	výtah	



Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	$K_{časový}$	$K_{vybavení}$	$K_{rekukce}$ <i>nabídkové ceny</i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Jednotka 3+1, Vrchlabí				1 630 000,– Kč	68,00 m ²
1,00	1,00	0,96	0,90	20 710,59 Kč	1,0
Jednotka 3+1, Vrchlabí				1 600 000,– Kč	74,00 m ²
1,00	1,00	0,92	0,90	17 902,70 Kč	1,0
Jednotka 2+1, Vrchlabí				1 450 000,– Kč	56,00 m ²
1,00	1,00	0,95	0,90	22 138,39 Kč	1,0
Jednotka 1+1, Vrchlabí				990 000,– Kč	35,00 m ²
1,00	1,00	0,90	0,90	22 911,43 Kč	1,0
Jednotka 1+kk, Vrchlabí				1 507 770,– Kč	49,00 m ²
1,00	1,00	0,98	0,90	27 139,86 Kč	1,0
Jednotka 3+1, Vrchlabí				1 590 000,– Kč	74,00 m ²
1,00	1,00	0,88	0,90	17 017,30 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{časový} \times K_{vybavení} \times K_{rekukce \text{ nabídkové ceny}})$

Minimální jednotková cena za m ² :	17 017,30 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	21 303,38 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	27 139,86 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		21 303,38 Kč
Jednotkové množství:	×	57,72 m ²
Porovnávací hodnota:	=	1 229 631,09 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 1 229 630,– Kč

Znalecký posudek č. 8574-069/2019

strana 32

B. Rekapitulace

Cena zjištěná bytu č. 960/8 v bytovém domě čp. 960 včetně podílu na společných částech domu ve výši 89/1200, zapsaném na LV č. 4509 v katastrálním území a obci Vrchlabí, a podílu ve výši 89/1200 na pozemcích parc.č. st. 2072 a 1357/22 zapsaných na LV č. 4471 v katastrálním území a obci Vrchlabí, okres Trutnov, kraj Královéhradecký podle cenového předpisu	630 450,- Kč
Cena bytu č. 960/8 v bytovém domě čp. 960 včetně podílu na společných částech domu ve výši 89/1200, zapsaném na LV č. 4509 v katastrálním území a obci Vrchlabí, a podílu ve výši 89/1200 na pozemcích parc.č. st. 2072 a 1357/22 zapsaných na LV č. 4471 v katastrálním území a obci Vrchlabí, okres Trutnov, kraj Královéhradecký, zjištěná porovnávacím způsobem	1 229 630,- Kč
Odhad ceny obvyklé bytu č. 960/8 v bytovém domě čp. 960 včetně podílu na společných částech domu ve výši 89/1200, zapsaném na LV č. 4509 v katastrálním území a obci Vrchlabí, a podílu ve výši 89/1200 na pozemcích parc.č. st. 2072 a 1357/22 zapsaných na LV č. 4471 v katastrálním území a obci Vrchlabí, okres Trutnov, kraj Královéhradecký	1 230 000,- Kč

Obvyklá cena podle odborného odhadu znalce
1 230 000,- Kč

Cena slovy: jedenmiliondvěstětřicettisíc Kč

Rozpočet ceny obvyklé na jednotlivé vlastníky

Název vlastníka
Huňáková Ivana

Vlastnický podíl
1 / 1

Podíl ceny
1 230 000,- Kč



V Žamberku, dne 25. 5. 2019

Ing. Pavel Zářecký
U Daliborky 1287
564 01 Žamberk

Znalecký posudek č. 8574-069/2019

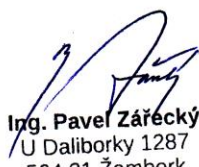
strana 33

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Hradci Králové dne 18.9.1984, č.j. 2150/83 pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a vodní a pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř.č. 8574-069/2019 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji daňovým dokladem č. 69/2019 podle připojené likvidace.

V Žamberku, dne 25. 5. 2019



Ing. Pavel Zářecký
U Daliborky 1287
564 01 Žamberk
IČO. 46491945 DIČ: CZ490417035

B. Seznam příloh

Výpis z katastru nemovitostí č. LV 4471 a 4509 pro obec a k.ú. Vrchlabí ze dne 11.4.2019
Kopie katastrální mapy

16.04.19 15.11.19 14.05.2019

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2019 06:18:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579858 Vrchlabí

Kat.území: 786306 Vrchlabí

List vlastnictví: 4509

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Huňáková Ivana, Lánovská 960, 54301 Vrchlabí		

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
960/8	byt		byt.z.	89/1200
Vymezeno v:				
Budova	Vrchlabí, č.p. 960, byt.dům, LV 4471			
	na parcele St. 2072, LV 4471			
Parcela St. 2072	zastavěná plocha a nádvoří			227m2
1357/22	ostatní plocha			585m2
		zeleň		

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- pohledávky do výše 436 000,-Kč
- budoucí pohledávky vzniklé do 20.5.2035 do výše 436 000,-Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Jednotka: 960/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.07.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.07.2012.

V-4088/2012-610

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Huňáková Ivana, Lánovská 960, 54301 Vrchlabí, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-4552/2018 - 11 ze dne 21.06.2018. Právní účinky zápisu ke dni 22.06.2018. Zápis proveden dne 25.06.2018; uloženo na prac. Klatovy

Z-4211/2018-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

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 11.04.2019 06:18:00

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579858 Vrchlabí
Kat.území: 786306 Vrchlabí List vlastnictví: 4509
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Jednotka: 960/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy čj. 120
EX-4552/2018 -26 ze dne 22.06.2018. Právní účinky zápisu ke dni 22.06.2018.
Zápis proveden dne 27.06.2018; uloženo na prac. Trutnov
Z-3545/2018-610

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o zúžení SJM ze dne 04.05.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.05.2012.
V-2610/2012-610

Pro: Huňáková Ivana, Lánovská 960, 54301 Vrchlabí

RČ/IČO: [REDACTED]

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném
výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými
prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Matoušková Monika
Podpis, razítko:

Vyhotoveno: 11.04.2019 06:19:08

Řízení PÚ: ... 8574/2019-610



Osvobozeno od správních poplatků

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.
strana 2

13. SHH 15.1N.5 7450/2019

12. 04. 2019 /1N.5 - p.v.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2019 06:18:00

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.
 CZ0525 Trutnov Obec: 579858 Vrchlabí
 786306 Vrchlabí List vlastnictví: 4471
 kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Bachtík René a Bachtíková Vendula, Vápenická 578, 54301 Vrchlabí		33/400
Grublová Lenka, Lánovská 960, 54301 Vrchlabí		29/300
Huňáková Ivana, Lánovská 960, 54301 Vrchlabí		89/1200
Jirásková Jitka, U Sidliště 229, Liberec XXV-Vesec, 46312 Liberec		97/4800
Kobřilová Ilona, Lánovská 960, 54301 Vrchlabí		7/75
Korhelová Eva, Lánovská 960, 54301 Vrchlabí		97/1200
Koubková Věra, Řetízová 3200/14, 46601 Jablonec nad Nisou		97/4800
Matoulek Michal, Lánovská 960, 54301 Vrchlabí		89/3200
Matoulek Miroslav, Lánovská 960, 54301 Vrchlabí		89/1920
Novotná Linda, Lánovská 960, 54301 Vrchlabí		11/150
Pecinová Hana, Lánovská 960, 54301 Vrchlabí		7/75
Sládek Zdeněk, Lánovská 960, 54301 Vrchlabí		97/1200
Slavík Josef, Fügnerova 874, 54301 Vrchlabí		97/4800
Slavík Karel, Benecká 950, 54301 Vrchlabí		97/4800
Svobodová Ivona, Lánovská 960, 54301 Vrchlabí		89/1200
Tomčík Petr, Lánovská 960, 54301 Vrchlabí		23/480
Tomčíková Renata, Lánovská 960, 54301 Vrchlabí		23/480

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 2072	227		zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Vrchlabí, č.p. 960, byt.dům					
1357/22	585		ostatní plocha	zelen	

Stavby

Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Vrchlabí, č.p. 960	byt.dům	St. 2072		

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
960/1	byt	4504	byt.z.	97/1200	
Spoluvlastníci					
960/2	byt	4503	byt.z.	88/1200	
Spoluvlastníci					
960/3	byt	4505	byt.z.	115/1200	
Spoluvlastníci					
			Tomčík Petr		1/2
			Tomčíková Renata		1/2
960/4	byt	4507	byt.z.	97/1200	

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 11.04.2019 06:18:00

Okres: C20525 Trutnov

Obec: 579858 Vrchlabí

Kat.území: 786306 Vrchlabí

List vlastnictví: 4471

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

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
Spoluvlastníci		Jirásková Jitka			1/4
		Koubková Věra			1/4
		Slavík Josef			1/4
		Slavík Karel			1/4
960/5	byt	4502	byt.z.	89/1200	
Spoluvlastníci		Matoulek Michal			3/8
		Matoulek Miroslav			5/8
960/6	byt	4506	byt.z.	112/1200	
Spoluvlastníci		Kobrllová Ilona			
960/7	byt	4508	byt.z.	99/1200	
Spoluvlastníci		Bachtík René a Bachtíková Vendula			
960/8	byt	4509	byt.z.	89/1200	
Spoluvlastníci		Huňáková Ivana			
960/9	byt	4510	byt.z.	116/1200	
Spoluvlastníci		Grübllová Lenka			
960/10	byt	4511	byt.z.	97/1200	
Spoluvlastníci		Korhellová Eva			
960/11	byt	4472	byt.z.	89/1200	
Spoluvlastníci		Svobodová Ivona			
960/12	byt	4501	byt.z.	112/1200	
Spoluvlastníci		Pecinová Hana			

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Vlastnictví jednotek

Povinnost k

Stavba: Vrchlabí, č.p. 960

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 30.10.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.11.2003.

V-5170/2003-610

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1357/22

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov; kód: 610,
 strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2019 06:18:00

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579858 Vrchlabí

Kat.území: 786306 Vrchlabí

List vlastnictví: 4471

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

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

Vyhotoval:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Matoušková Monika

Podpis, razítko:

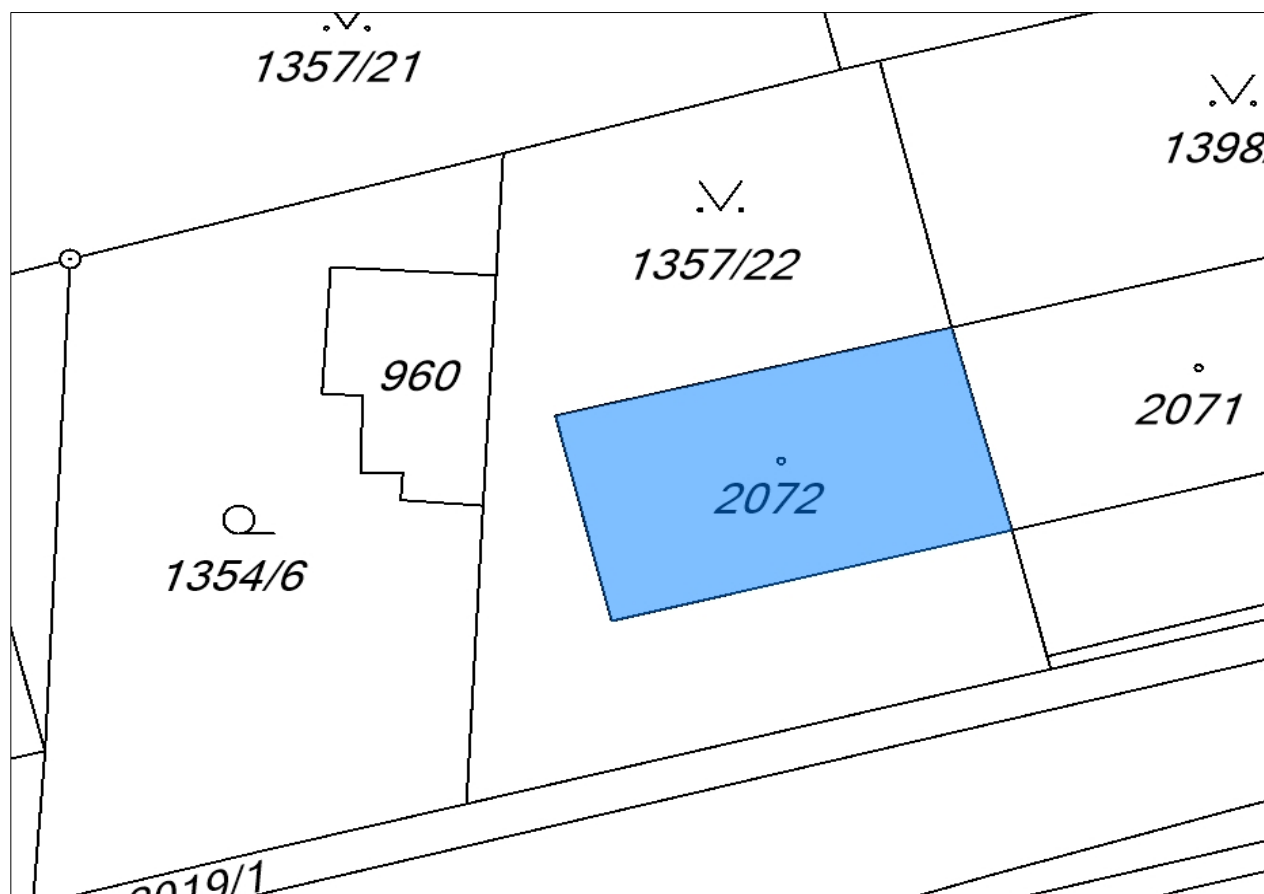
Vyhotoveno: 11.04.2019 06:18:40

Řízení PÚ: 8574/2019-610



Osvobozeno od správních poplatků

Katastrální mapa

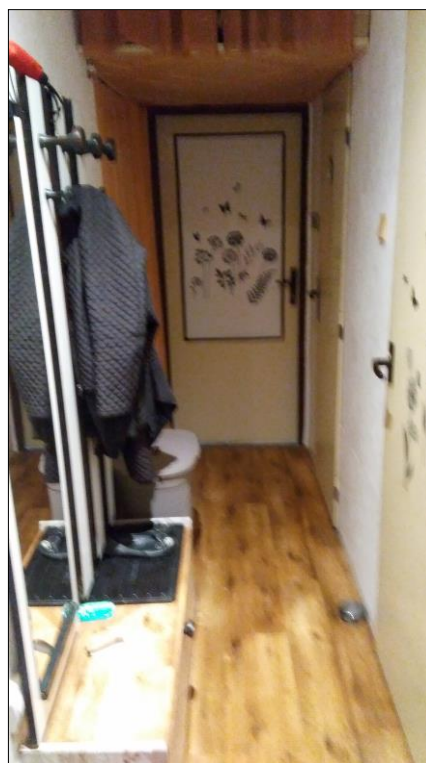


Fotodokumentace pořízená znalcem při místním šetření

Bytový dům č.p. 960



Byt č. 960/8 - interier





Sklep

