

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 877/29/2020

O ceně nemovité věci -

spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 celku na pozemku p.č.st.221 včetně součástí a příslušenství zapsaných na LV 119 pro katastrální území Voletiny, obec Trutnov, okres Trutnov
spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 celku na pozemku p.č.st.107 včetně součástí a příslušenství zapsaných na LV 206 pro katastrální území Bohuslavice nad Úpou, obec Trutnov, okres Trutnov.



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Brno - město, JUDr. Karel Urban
Minská 54
61600 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu a stanovení návrhu ceny obvyklé

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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 27.06.2020 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Radek Kvirenc
Bohuslavice 219
549 06 Bohuslavice
telefon: 605463447
e-mail: kvirenc@tiscali.cz

Počet stran: 23 včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Bohuslavicích 25.08.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Ocenění nemovitosti dle platného cenového předpisu a stanovení návrhu ceny obvyklé.

2. Základní informace

1.LV 119 Voletiny

Adresa předmětu ocenění: Trutnov
541 01 Trutnov
Kraj: Královéhradecký
Okres: Trutnov
Obec: Trutnov
Katastrální území: Voletiny
Počet obyvatel: 30 372

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **550,00 Kč/m²**

2.LV 206 Bohuslavice

Adresa předmětu ocenění: Trutnov
541 01 Trutnov
Kraj: Královéhradecký
Okres: Trutnov
Obec: Trutnov
Katastrální území: Bohuslavice nad Úpou
Počet obyvatel: 30 372

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **550,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.6.2020.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí pro LV č.119 a č.206
- snímek katastrální mapy
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku
- skutečnosti a výměry zjištěné znalcem při místním šetření dne 18. 6. 2020

5. Vlastnické a evidenční údaje

Petr Korol, Blanická 584, 541 01 Trutnov, LV: 119, podíl: 1 / 4
Jana Korolová, Blanická 584, 541 01 Trutnov, LV: 119, podíl: 1 / 4
Marie Korolová, Na Svobodě 176, 541 01 Trutnov, LV: 119, podíl: 1 / 4
Václava Sancelová, Józsefa Bodona 1649, Rimavská Sobota, Slovensko, LV: 119, podíl: 1 / 4

6. Celkový popis nemovité věci

Město Trutnov je správním střediskem regionu. Ve městě je úplná občanská vybavenost. Jsou zde pracovní příležitosti pro obyvatele města. Lokalita je umístěna v přírodní turistické oblasti Krkonoš. Je zde zajištěno bohaté kulturní, společenské a sportovní vyžití včetně kompletní sítě služeb a obchodů.

Oceňovaná nemovitost se nachází cca 3,5 km SV od centra obce (Krakonošovo náměstí) v místní části Voletiny. V rámci místní části je nemovitost umístěna vpravo při silnici č.16 (ulice Libavská) ve směru výjezdu směr Zlatá Olešnice a cca 300 m severně od zastávky autobusu Trutnov, Voletiny, odb. Debrné. Přístup na pozemek je zajištěn z místní komunikace, která přímo navazuje na výše uvedenou silnici.

Oceňovaná nemovitost se nachází cca 5,5 km JV od centra obce (Krakonošovo náměstí) v místní části Bohuslavice. V rámci místní části je nemovitost umístěna vpravo při silnici (ulice Svatoňovická) ve směru výjezdu směr Velké Svatoňovice a cca 150 m od železničního nadjezdu. Přístup na pozemek je zajištěn přímo z výše uvedenou silnice. Nemovitost je umístěna v okrajové části v okolní zástavbě rodinných domů umístěných podél silnice.

7. Obsah znaleckého posudku

LV 119 Voletiny

1. Garáž 1
2. Pozemky 1

LV 206 Bohuslavice

1. Garáž 2
2. Pozemky 2

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., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

LV 119 Voletiny

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: 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	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,155}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,02
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,816}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,942}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,816}$$

1. Garáž 1

Jedná se o stavbu řadové vnitřní garáže obdélníkového tvaru umístěné v bloku 19 garáží. Objekt není podsklepen a má jedno nadzemní podlaží. Vstup do objektu je ze SV strany z prostoru místní komunikace. Založení je provedeno na základových pasech. Obvodové konstrukce jsou zděné. Zastřešení je řešeno plochou střechou. Vlastnický je stavba umístěna na pozemku p.č.st.221.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 869,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.NP: \quad \quad \quad = \quad \quad \quad 24,00 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	24,00 m ²	2,68 m

Obestavěný prostor

vrchní stavba:	24*2,68	=	64,32 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	64,32 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

5

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,750 = \mathbf{0,625}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,816}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 1\,869,- \text{ Kč/m}^3 * 0,625 = 1\,168,13 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 64,32 \text{ m}^3 * 1\,168,13 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,816 = 61\,309,44 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

= **61 309,44 Kč**

Garáž 1 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **61 309,44 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* **1 / 1**

Garáž 1 - zjištěná cena

= **61 309,44 Kč**

2. Pozemky 1

Jedná se o pozemek p.č.st.221 zastavěný stavbou hlavní - vše zapsáno na LV 119 pro k.ú.Voletiny. Pozemek je rovinný, má pravidelný obdélníkový tvar a není oplocen (je ohraničen obvodovou zdí stavby).

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,816}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 %	IV	0,00

včetně - ostatní orientace

3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,816 = 0,816$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	550,-	0,816		448,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.221	24	448,80	10 771,20
Stavební pozemek - celkem				24	10 771,20
Pozemky 1 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	10 771,20 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 1

Pozemky 1 - zjištěná cena celkem = **10 771,20 Kč**

LV 206 Bohuslavice

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: 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	III	1,00

- lokality
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) II 1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,155}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,832}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,961}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,832}$$

1. Garáž 2

Jedná se o stavbu samostatné garáže obdélníkového tvaru. Objekt není podsklepen a má jedno nadzemní podlaží. Vstup do objektu je ze SV strany z prostoru silnice. Založení je provedeno na

základových pasech. Obvodové konstrukce jsou zděné. Zastřešení je řešeno plochou střechou. Vlastnický je stavba umístěna na pozemku p.č.st.107.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 869,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	6,4*4	=	25,60 m ²
-------	-------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	25,60 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

vrchní stavba:	25,60*2,20	=	56,32 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	56,32 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kriterium jině neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

5

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,750 = \mathbf{0,618}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,832**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 1 869,- Kč/m³ * 0,618 = 1 155,04 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 56,32 m³ * 1 155,04 Kč/m³ * 1,000 * 0,832 = 54 123,14 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 54 123,14 Kč

Garáž 2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu
Úprava ceny vlastnickým podílem

=	54 123,14 Kč
*	1 / 1

Garáž 2 - zjištěná cena

= 54 123,14 Kč

2. Pozemky 2

Jedná se o pozemek p.č.st.107 zastavěný stavbou hlavní a o pozemek v jednotném funkčním celku při S a SV obvodové stěně - vše zapsáno na LV 206 pro k.ú.Bohuslavice nad Úpou. Pozemek je rovinatý, má pravidelný obdélníkový tvar a není oplocen (je ohraničen obvodovou zdí stavby v J a JV části).

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,832$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,832 = 0,832$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		550,-	0,832		457,60
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.107	35	457,60	16 016,-
Stavební pozemek - celkem				35	16 016,-
Pozemky 2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	16 016,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 1

Pozemky 2 - zjištěná cena celkem

= 16 016,- Kč

C. REKAPITULACE

LV 119 Voletiny

1. Garáž 1

61 309,40 Kč

2. Pozemky 1

10 771,20 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

*** 1 / 4**

LV 119 Voletiny - celkem:

18 020,- Kč

LV 206 Bohuslavice

1. Garáž 2

54 123,10 Kč

2. Pozemky 2

16 016,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

*** 1 / 4**

LV 206 Bohuslavice - celkem:

17 535,- Kč

Výsledná cena - celkem:

35 555,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

35 560,- Kč

slovy: Třicetpětisícpětsetšedesát Kč

Porovnání s obdobnými typy nemovitých věcí:

1.Srovnatelná nemovitost

Lokalita	Započitatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Foto
Popis stavby a pozemků / Zdroj	m ²	m ²		Kč	
Trutnov	23		1.NP	50 000	
Objekt srovnatelného funkčního využití se srovnatelným disp. řešením. Řadová vnitřní garáž v lokalitě oceňované nemovité věci (Voletiny). Dispoziční řešení (1.NP).					
+ zděný objekt					
- umístění v rámci obce					
Prodej 9/2017					

2.Srovnatelná nemovitost

Lokalita	Započitatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Foto
Popis stavby a pozemků / Zdroj	m ²	m ²		Kč	
Trutnov	24		1.NP	50 000	
Objekt srovnatelného funkčního využití se srovnatelným disp. řešením. Řadová vnitřní garáž v lokalitě oceňované nemovité věci (Voletiny). Dispoziční řešení (1.NP).					
+ zděný objekt					
- umístění v rámci obce					
Prodej 12/2018					

3.Srovnatelná nemovitost

Lokalita	Započitatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Foto
Popis stavby a pozemků / Zdroj	m ²	m ²		Kč	
Trutnov	25		1.NP	48 000	
Objekt srovnatelného funkčního využití se srovnatelným disp. řešením. Řadová vnitřní garáž v lokalitě oceňované nemovité věci (Bohuslavice). Dispoziční řešení (1.NP).					
+ zděný objekt					
- umístění v rámci obce					
Prodej 11/2017					

4.Srovnatelná nemovitost

Lokalita	Započitatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Foto
Popis stavby a pozemků / Zdroj	m ²	m ²		Kč	
Chvaleč	27		1NP	65 000	
Objekt srovnatelného funkčního využití se srovnatelným disp. řešením. Řadová krajní garáž v lokalitě oceňované nemovité věci (Petrákovice). Dispoziční řešení (1.NP).					
+ zděný objekt					
- umístění v rámci obce					
Prodej 5/2017					

Z hlediska trhu s nemovitými věcmi jsou v dané lokalitě realizovány prodeje srovnatelných typů nemovitých věcí v rámci regionu.

Kladné stránky oceňované nemovité věci:
přístup k nemovitosti s ohledem na účel užití
Záporné stránky nemovité věci:
umístění v rámci obce

Určení jednotlivých práv a závad s nemovitou věcí spojených:

Při vypracování znaleckého posudku nebyla zjištěna jiná práva a jiné závady oceňované nemovité věci, mimo omezení vlastnických práv, která jsou uvedena v oddílu C listu vlastnictví č.119 ze dne 10.6.2020 pro katastrální území Voletiny a v oddílu C listu vlastnictví č.206 ze dne 10.6.2020 pro katastrální území Bohuslavice nad Úpou.

Stanovení návrhu ceny obvyklé nemovité věci:

Na základě výše uvedených skutečností, na základě porovnání s cenami realizovanými při prodeji obdobných typů nemovitých věcí v dané lokalitě (popř. inzertní nabídkou obdobných objektů) a s ohledem na celkový stavebně technický stav objektu, umístění v rámci obce je stanoven návrh ceny obvyklé. Uvedené ceny jsou ceny včetně DPH. Cena zjištěná dle platného cenového předpisu je pouze metodou podpůrnou.

Já soudní znalec, jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku

Na základě výše uvedených skutečností a na základě porovnání s cenami realizovanými nebo nabízenými realitními kanceláři při prodeji obdobných typů nemovitých věcí v dané lokalitě je stanoven návrh ceny obvyklé nemovité věci zapsané na LV č.119 pro k.ú.Voletiny ve výši **25 000,-Kč** a návrh ceny obvyklé nemovité věci zapsané na LV č.206 pro k.ú.Bohuslavice nad Úpou ve výši **25 000,-Kč**.

Návrh ceny obvyklé je stanoven bez omezení uvedených v oddílu C listu vlastnictví č.119 a v oddílu C listu vlastnictví č.206.

Návrh ceny obvyklé stanovuji ve výši 50 000,- Kč.

V Bohuslavicích 25.08.2020

Ing. Radek Kvirenc
Bohuslavice 219
549 06 Bohuslavice
telefon: 605463447
e-mail: kvirenc@tiscali.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 20. 6. 2006, č. Spr 3477/2005 v oboru ekonomika odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 877/29/2020 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.119 a č.206	5
Snímek katastrální mapy	2
Fotodokumentace	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2020 15:35:03

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 097EX 3235/15 pro Urban Karel, JUDr., soudní exekutor

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579025 Trutnov

Kat.území: 784877 Voletiny

List vlastnictví: 119

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Korol Petr, Blanická 584, Střední Předměstí, 54101 Trutnov	670531/0436	1/4
Korolová Jana, Blanická 584, Střední Předměstí, 54101 Trutnov	765630/3578	1/4
Korolová Marie, Na Svobodě 176, Horní Předměstí, 54101 Trutnov	486124/220	1/4
Sanczelová Václava, Józsefa Bodona 1649, Rimavská Sobota, Slovensko	600408	1/4

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 221		24 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 221				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

vlastník je povinen umožnit v nezbytném rozsahu vstup na tuto nemovitost za účelem průjezdu vlastníků garáží

Oprávnění pro

Parcela: St. 221

Povinnost k

Parcela: 1098/2

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu 67/1992.

POLVZ:46/2001

Z-16400046/2001-610

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

(3 z 10) Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 634,- Kč

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/4

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, Horova 824/17,

Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové

Povinnost k

Sanczelová Václava, Józsefa Bodona 1649, Rimavská

Sobota, Slovensko, RČ/IČO: 600408

Parcela: St. 221

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, ÚZP v Trutnově č.j.: -1836827/2016 2713-00540-602813 ze dne 04.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2016 13:28:18. Zápis proveden dne 29.11.2016; uloženo na prac. Trutnov

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 10.06.2020 15:35:03

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579025 Trutnov
Kat.území: 784877 Voletiny List vlastnictví: 119
v kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

V-9808/2016-610

Pořadí k 07.11.2016 13:28

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, ÚzP v Trutnově č.j.: -1836827/2016 2713-00540-602813 ze dne 04.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2016 13:28:18. Zápis proveden dne 29.11.2016; uloženo na prac. Trutnov

V-9808/2016-610

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, ÚzP v Trutnově č.j.: -1836827/2016 2713-00540-602813 ze dne 04.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2016 13:28:18. Zápis proveden dne 29.11.2016; uloženo na prac. Trutnov

V-9808/2016-610

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 376,00 Kč včetně příslušenství
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/4

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, Horova 824/17,
Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové

Povinnost k

Sanczelová Václava, Józsefa Bodona 1649, Rimavská
Sobota, Slovensko, RČ/IČO: 600408
Parcela: St. 221

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, ÚzP v Trutnově č.j.: -1393301/2018 /2713-00540-606933 ze dne 03.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2018 13:48:26. Zápis proveden dne 31.07.2018; uloženo na prac. Trutnov

V-5729/2018-610

Pořadí k 04.07.2018 13:48

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, ÚzP v Trutnově č.j.: -1393301/2018 /2713-00540-606933 ze dne 03.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2018 13:48:26. Zápis proveden dne 31.07.2018; uloženo na prac. Trutnov

V-5729/2018-610

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, ÚzP v Trutnově č.j.: -1393301/2018 /2713-00540-606933 ze dne 03.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2018 13:48:26. Zápis proveden dne 31.07.2018; uloženo na prac. Trutnov

V-5729/2018-610

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

(A3-103)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2020 15:35:03

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579025 Trutnov
Kat.území: 784877 Voletiny List vlastnictví: 119
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Korolová Marie, Na Svobodě 176, Horní Předměstí, 54101 Trutnov, RČ/IČO: 486124/220

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97 EX-3235/2015 -8 Exekutorský úřad Brno - město ze dne 10.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2015 13:51:05. Zápis proveden dne 14.07.2015; uloženo na prac. Brno-město Z-10934/2015-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/4

Povinnost k

Korolová Marie, Na Svobodě 176, Horní Předměstí, 54101 Trutnov, RČ/IČO: 486124/220
Parcela: St. 221

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město č.j.: 97EX-3235/2015 -11 ze dne 13.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2015 11:14:05. Zápis proveden dne 27.07.2015; uloženo na prac. Trutnov Z-4234/2015-610

omby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

stina

Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud v Trutnově č.j.: 18D-112/2011 - 112 ze dne 16.05.2012. Právní moc ke dni 16.05.2012.

Z-7626/2012-610

Pro: Korolová Jana, Blanická 584, Střední Předměstí, 54101 Trutnov RČ/IČO: 765630/3578
Korolová Marie, Na Svobodě 176, Horní Předměstí, 54101 Trutnov 486124/220
Korol Petr, Blanická 584, Střední Předměstí, 54101 Trutnov 670531/0436
Sanczelová Václava, Józsefa Bodona 1649, Rimavská Sobota, 600408
Slovensko

(4 z 10)

105 / 63 CS

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

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

Vyhotoveno: 10.06.2020 15:40:19

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2020 15:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 097EX 3235/15 pro Urban Karel, JUDr., soudní exekutor

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579025 Trutnov

Kat.území: 606553 Bohuslavice nad Úpou

List vlastnictví: 206

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Korol Petr, Blanická 584, Střední Předměstí, 54101 Trutnov	670531/0436	1/4
Korolová Jana, Blanická 584, Střední Předměstí, 54101 Trutnov	765630/3578	1/4
Korolová Marie, Na Svobodě 176, Horní Předměstí, 54101 Trutnov	486124/220	1/4
Sanczelová Václava, Józsefa Bodona 1649, Rimavská Sobota, Slovensko	600408	1/4

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 107	35	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 107				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti 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

Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Korolová Marie, Na Svobodě 176, Horní Předměstí, 54101 Trutnov, RČ/IČO: 486124/220

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97 EX-3235/2015 -8 Exekutorský úřad Brno - město ze dne 10.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2015 13:51:05. Zápis proveden dne 14.07.2015; uloženo na prac. Brno-město Z-10934/2015-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/4

Povinnost k

Korolová Marie, Na Svobodě 176, Horní Předměstí, 54101 Trutnov, RČ/IČO: 486124/220
Parcela: St. 107

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město č.j.: 97EX-3235/2015 -11 ze dne 13.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2015 11:14:05. Zápis proveden dne 27.07.2015; uloženo na prac. Trutnov Z-4234/2015-610

Plomby a upozornění - Bez zápisu

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 10.06.2020 15:35:03

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579025 Trutnov
Kat.území: 606553 Bohuslavice nad Úpou List vlastnictví: 206
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud v Trutnově č.j.: 18D-112/2011 - 112 ze dne 16.05.2012. Právní moc ke dni 16.05.2012.

Pro: Sanczelová Václava, Józsefa Bodona 1649, Rimavská Sobota, Slovensko	Z-7626/2012-610 RČ/IČO: 600408
Korolová Jana, Blanická 584, Střední Předměstí, 54101 Trutnov	765630/3578
Korol Petr, Blanická 584, Střední Předměstí, 54101 Trutnov	670531/0436
Korolová Marie, Na Svobodě 176, Horní Předměstí, 54101 Trutnov	486124/220

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

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

Vyhotovil:

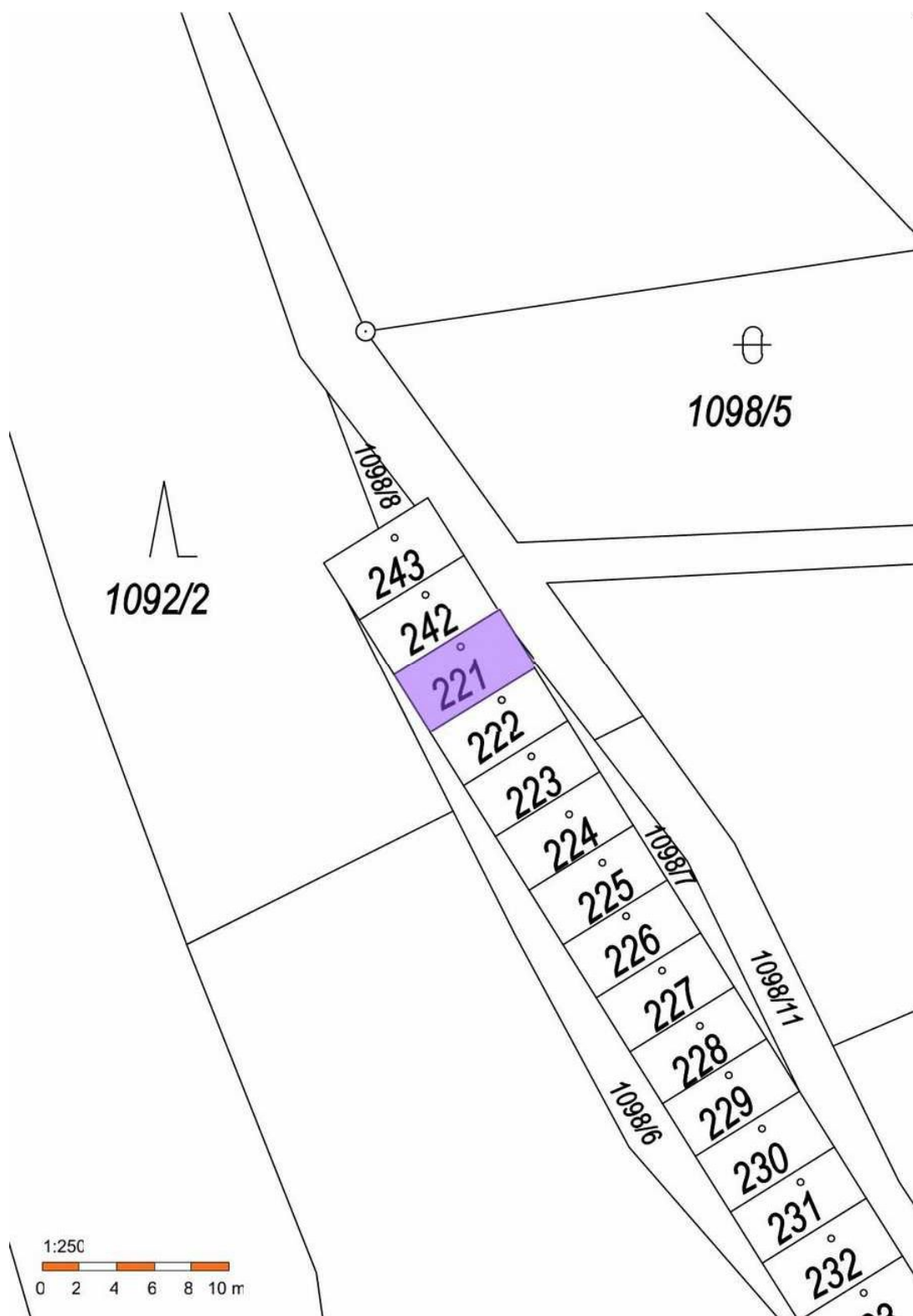
Vyhotoveno: 10.06.2020 15:40:17

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

(A3-105)

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







LV 206 Bohuslavice nÚ



LV 206 Bohuslavice nÚ



LV 206 Bohuslavice nÚ



LV 206 Bohuslavice nÚ



LV 119 Voletiny



LV 119 Voletiny



LV 119 Voletiny



LV 119 Voletiny