

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1035/54/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně věci nemovité - byt č.337/1, č.337/2, č.337/3, č.337/4 včetně součástí a příslušenství ve více bytovém domě č.p.337 vše zapsáno na LV 2003 pro katastrální území Police nad Metují, obec Police nad Metují, okres Náchod

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

Zadavatel: Město Police nad Metují, RČ/IČO: 00272949
Masarykovo náměstí 98
549 54 Police nad Metují

Počet stran: 35 a 14 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: elektronická verze

Podle stavu ke dni: 22.11.2022

Vyhotoveno: V Bohuslavicích 26.02.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění dle platného cenového předpisu ke dni zpracování ocenění a stanovení návrhu ceny obvyklé.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění dle platného cenového předpisu ke dni zpracování ocenění a stanovení návrhu ceny obvyklé.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nesděleny.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.11.2022 za přítomnosti nájemců.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí pro LV 2003
- snímek katastrální mapy
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku
- skutečnosti a výměry zjištěné znalcem při místním šetření dne 22. 11. 2022

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění:	Tyršova 337 549 54 Police nad Metují
LV:	2003
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Náchod
Obec:	Police nad Metují
Katastrální území:	Police nad Metují
Počet obyvatel:	3 961

Vlastnické a evidenční údaje

Město Police nad Metují, Masarykovo náměstí 98, 549 54 Police nad Metují, podíl 1 / 1

Celkový popis nemovité věci

Obec Police nad Metují leží 17 km S od Náchoda. V obci je úplná občanská vybavenost. Pracovní příležitosti pro obyvatele obce jsou směřovány především do správního střediska Náchod, kde je zajištěna kompletní síť služeb a obchodů včetně kulturního, společenského a sportovního vyžití. Další pracovní příležitosti jsou pak směřovány do okolních měst.

Oceňovaná nemovitost se nachází 200 m J od centra (Masarykovo náměstí) vlevo v ulici Tyršova (křižovatka s ulicí Pod Havlatkou). Přístup na pozemek je přímo z ulice Tyršova (pozemek p.č.1161/1 LV 10001 ost.pl./ost.kom.). Parkování je umožněno na ulici před domem. Jedná se o bytový dům o jedné sekci (čp.337). Bytový dům má tři nadzemní podlaží, kde jsou umístěny bytové jednotky a jedno technické podlaží se sklepy jednotlivých jednotek a společnými prostory.

3.2. Obsah

1. BJ 337/1
2. BJ 337/2
3. BJ 337/3
4. BJ 337/4

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Na základě předložených podkladů a výsledků místního šetření byla provedena analýza dat.

Výpočet porovnávací hodnoty

Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c					Lokalita / Fotografie		
Typ stavby	Započitatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²

Police nad Metují

BJ v lokalitě oceňované nemovitosti (srovnatelná lokalita ul. Husova). Srovnatelné dispoziční řešení jednotky a srovnatelný celkový st. tech. stav. Standard vybavení. Parkování na ulici.

+ srovnatelná typologie a umístění v rámci obce, srovnatelný celkový st. tech. stav

Husova



Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej 3/2022 - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná lokalita, umístění v rámci obce - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší celková UP - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - srovnatelný standard - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný st. tech. stav - koeficient 1,00; Vliv pozemku - srovnatelný pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - disp. srovnatelná BJ - koeficient 1,00;

zděný byt.dům	139,89	2	2NP	1 900 000	13 582	1,10	14 940
---------------	--------	---	-----	-----------	--------	------	--------

Police nad Metují

BJ v lokalitě oceňované nemovitosti (srovnatelná lokalita ul. 17. listopadu). Srovnatelné dispoziční řešení jednotky a srovnatelný celkový st. tech. stav. Standard vybavení. Parkování na ulici.

+ srovnatelná typologie a umístění v rámci obce, srovnatelný celkový st. tech. stav

- horší lokalita

Mírová



Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej 6/2021 - koeficient 1,00; Lokalita - horší lokalita - koeficient 1,10; Velikost objektu - větší celková UP - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - srovnatelný standard - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný st. tech. stav - koeficient 1,00; Vliv pozemku - srovnatelný pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - disp. srovnatelná BJ - koeficient 1,00;

zděný byt.dům 102,30	3	1NP	1 270 000	12 414	1,21	15 021
----------------------	---	-----	-----------	--------	------	--------

Rtyně v Podkrkonoší

Za Lékárnou

Zděný byt.dům ze srovnatelného období výstavby v lokalitě 12km Z od oceňované nemovité věci (lepší umístění v rámci obce ul.Za Lékárnou). Srovnatelný celkový st.tech.stav, Standard vybavení. Parkování je umožněno na ulici před domem.



+ zděný byt.dům ze srovnatelného období, lepší lokalita, srovnatelný celkový st.tech.stav

Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej 12/2022 - koeficient 1,00; Lokalita - lepší lokalita - koeficient 0,95; Velikost objektu - srovnatelná celková UP - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - lepší standard - koeficient 0,95; Celkový stav - srovnatelný celkový st.tech.stav - koeficient 1,00; Vliv pozemku - srovnatelný pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - disp.srovnatelná BJ - koeficient 1,00;

zděný byt.dům 85,10	3	1NP	1 790 000	21 034	0,90	18 931
---------------------	---	-----	-----------	--------	------	--------

Rtyně v Podkrkonoší

Za Lékárnou

Zděný byt.dům ze srovnatelného období výstavby v lokalitě 12km Z od oceňované nemovité věci (lepší umístění v rámci obce ul.Za Lékárnou). Srovnatelný celkový st.tech.stav, Standard vybavení. Parkování je umožněno na ulici před domem.



+ zděný byt.dům ze srovnatelného období, lepší lokalita, srovnatelný celkový st.tech.stav

Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej 12/2020 - koeficient 1,00; Lokalita - lepší lokalita - koeficient 0,95; Velikost objektu - srovnatelná celková UP - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - srovnatelný standard - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný celkový st.tech.stav - koeficient 1,00; Vliv pozemku - srovnatelný pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - disp.srovnatelná BJ - koeficient 1,00;

zděný byt.dům 86,40	3	2NP	1 200 000	13 889	0,95	13 195
---------------------	---	-----	-----------	--------	------	--------

Broumov

Velká Ves

Zděný byt.dům ze srovnatelného období výstavby v lokalitě 9km SV od oceňované nemovité věci (horší umístění v rámci obce ul.Lidická). Srovnatelný celkový st.tech.stav, Standard vybavení. Parkování je umožněno na ulici před domem.



+ zděný byt.dům ze srovnatelného období, lepší lokalita, srovnatelný celkový st.tech.stav

Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej 6/2022 - koeficient

1,00; Lokalita - horší lokalita - koeficient 1,25; Velikost objektu - menší celková UP - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - srovnatelný standard - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný celkový st.tech.stav - koeficient 1,00; Vliv pozemku - srovnatelný pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - disp.srovnatelná BJ - koeficient 1,00;

zděný byt.dům 46,70 2 1NP 700 000 14 989

1,19

17 837

Broumov

Velká Ves

Zděný byt.dům ze srovnatelného období výstavby v lokalitě 9km SV od oceňované nemovité věci (horší umístění v rámci obce ul.Lidická). Srovnatelný celkový st.tech.stav, Standard vybavení. Parkování je umožněno na ulici před domem.



+ zděný byt.dům ze srovnatelného období, lepší lokalita, srovnatelný celkový st.tech.stav

Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej 5/2022 - koeficient 1,00; Lokalita - horší lokalita - koeficient 1,25; Velikost objektu - srovnatelná celková UP - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - srovnatelný standard - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný celkový st.tech.stav - koeficient 1,00; Vliv pozemku - srovnatelný pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - disp.srovnatelná BJ - koeficient 1,00;

zděný byt.dům 54,80 3 2NP 700 000 12 774

1,25

15 968

Broumov

Velká Ves

Zděný byt.dům ze srovnatelného období výstavby v lokalitě 9km SV od oceňované nemovité věci (horší umístění v rámci obce ul.Polákovy domy). Srovnatelný celkový st.tech.stav, Standard vybavení. Parkování je umožněno na ulici před domem.



+ zděný byt.dům ze srovnatelného období, lepší lokalita, srovnatelný celkový st.tech.stav

Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej 9/2022 - koeficient 1,00; Lokalita - horší lokalita - koeficient 1,25; Velikost objektu - srovnatelná celková UP - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - srovnatelný standard - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný celkový st.tech.stav - koeficient 1,00; Vliv pozemku - srovnatelný pozemek - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - disp.srovnatelná BJ - koeficient 1,00;

zděný byt.dům 66,05 3 1NP 860 000 13 020

1,25

16 275

Variační koeficient před úpravami: 19,06 % Variační koeficient po úpravách:

11,06 %

Započitatelná plocha: 1,00 m²

Minimální cena:	jednotková 13 195 Kč/m ²	Minimální cena:	13 195 Kč
Průměrná jednotková cena:	16 024 Kč/m ²	Průměrná cena:	16 024 Kč
Maximální cena:	jednotková 18 931 Kč/m ²	Maximální cena:	18 931 Kč
Stanovená cena:	jednotková 16 000 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	16 000 Kč

Rekapitulace ocenění

Určení jednotlivých práv a závad s nemovitou věcí spojených:

Při vypracování znaleckého posudku nebyla zjištěna jiná práva a jiné právní závady oceňované nemovité věci, mimo práv a povinností vyplývajících z vlastnictví nemovitosti.

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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 spoluhl. 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: V ostatních případech	VII	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,840}$$

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: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Umístění v rámci obce.	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,360}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,142}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,360}$$

1. BJ 337/1

Jedná se o zděný bytový dům o jedné sekci (č.p.337). Bytový dům má celkově tři nadzemní podlaží, kde jsou umístěny bytové jednotky a jedno podzemní podlaží se sklepy jednotlivých jednotek a společnými prostory. Nosná konstrukce zděná. Stropy jsou tvořeny jako nespalné s rovným podhledem. Podlahy ve společných částech domu tvoří keramická dlažba. Pozemek, na kterém je

umístěn bytový dům je rovinatý. Parkování je umožněno před domem.

Bytová jednotka č.337/1 je umístěna v 1.NP v levé části domu (při pohledu z ulice). Vstup do bytu je umožněn vlevo ze společné chodby (směrem od vstupní chodby). Z chodby bytu je umožněn vpravo vstup do koupelny s WC, komory a kuchyně, vlevo vstup do pokoje s navazujícím pokojem a vpředu vstup do pokoje. Kuchyň a pokoj jsou vzájemně komunikačně propojeny. Bytové jádro je zděné. Podlahu v obytné části PVC a keramická dlažba. Vnitřní povrchy tvoří malba. V koupelně a WC je proveden obklad stěn. V kuchyni je kuchyňská linka. Dveře jsou osazeny do dřevěných zárubní, okna plastová. V koupelně je vana s WC. Ohřev TUV zajištěn bojlerem. Vytápění je řešeno jako lokální kamny na TP. Bytová jednotka je v původním stavebně technickém stavu z období modernizace v 80. letech minulého století (dle provedení stavebně konstrukčních prvků). K datu MŠ je jednotka trvale užívána. K bytu náleží sklep ve spodním podlaží.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	26 721,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
chodba:	9,40 *	1,00 =	9,40 m ²
kuchyň:	16,60 *	1,00 =	16,60 m ²
pokoj:	19,60 *	1,00 =	19,60 m ²
pokoj:	20,30 *	1,00 =	20,30 m ²
pokoj:	16,70 *	1,00 =	16,70 m ²
koupelna s WC:	6 *	1,00 =	6,00 m ²
komora:	1,80 *	0,80 =	1,44 m ²
sklep:	13,50 *	0,80 =	10,80 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			100,84 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na tuhá paliva	I	-0,10
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,600 = \mathbf{0,500}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{0,840}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,360}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 26\,721,- \text{ Kč/m}^2 * 0,500 = 13\,360,50 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 100,84 \text{ m}^2 * 13\,360,50 \text{ Kč/m}^2 * 0,840 * 1,360 = 1\,539\,124,47 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,539\,124,47 \text{ Kč}}$$

2. BJ 337/2

Jedná se o zděný bytový dům o jedné sekci (č.p.337). Bytový dům má celkově tři nadzemní podlaží, kde jsou umístěny bytové jednotky a jedno podzemní podlaží se sklepy jednotlivých jednotek a společnými prostory. Nosná konstrukce zděná. Stropy jsou tvořeny jako nespalné s rovným podhledem. Podlahy ve společných částech domu tvoří keramická dlažba. Pozemek, na kterém je umístěn bytový dům je rovinatý. Parkování je umožněno před domem.

Bytová jednotka č.337/2 je umístěna ve 2.NP v levé části domu (při pohledu z ulice). Vstup do bytu je umožněn vpravo ze společné chodby (směrem od výstupu ze schodiště). Z chodby bytu je umožněn vpravo vstup do koupelny, WC, komory, kuchyně a ložnice. Z kuchyně je vlevo vstup do dalšího pokoje. Bytové jádro je zděné. Podlahu v obytné části koberce a keramická dlažba. Vnitřní povrchy tvoří malba. V koupelně a WC je proveden obklad stěn. V kuchyni je kuchyňská linka. Dveře jsou osazeny do dřevěných zárubní, okna plastová. V koupelně je vana. Samostatné WC. Ohřev TUV zajištěn bojlerem. Vytápění je řešeno jako lokální akumulacími kamny. Bytová jednotka je v původním stavebně technickém stavu z období modernizace před cca 15. lety (dle provedení stavebně konstrukčních prvků). K datu MŠ je jednotka trvale užívána. K bytu náleží sklep ve spodním podlaží.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	26 721,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

chodba:	7,50 * 1,00 =	7,50 m ²
ložnice:	18,5 * 1,00 =	18,50 m ²
kuchyň:	15 * 1,00 =	15,00 m ²
pokoj:	19,80 * 1,00 =	19,80 m ²
koupelna:	2,6 * 1,00 =	2,60 m ²
WC:	1 * 1,00 =	1,00 m ²

komora:	$0,6 * 0,80 =$	$0,48 \text{ m}^2$
sklep:	$8,90 * 0,80 =$	$7,12 \text{ m}^2$
Započítaná podlahová plocha bytu:		$\underline{72,00 \text{ m}^2}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - Umístění v rámci byt.domu.	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,600 = \mathbf{0,515}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,840}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,360}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 26\,721,- \text{ Kč/m}^2 * 0,515 = 13\,761,32 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 72,00 \text{ m}^2 * 13\,761,32 \text{ Kč/m}^2 * 0,840 * 1,360 = 1\,131\,907,10 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,131\,907,10 \text{ Kč}}$$

3. BJ 337/3

Jedná se o zděný bytový dům o jedné sekci (č.p.337). Bytový dům má celkově tři nadzemní podlaží, kde jsou umístěny bytové jednotky a jedno podzemní podlaží se sklepy jednotlivých jednotek a společnými prostory. Nosná konstrukce zděná. Stropy jsou tvořeny jako nespalné s rovným podhledem. Podlahy ve společných částech domu tvoří keramická dlažba. Pozemek, na kterém je umístěn bytový dům je rovinný. Parkování je umožněno před domem.

Bytová jednotka č.337/3 je umístěna v 1.NP vpravo (při pohledu z ulice). Vstup do bytu je umožněn vpravo ze společné chodby (směrem od vstupní chodby). Z chodby bytu je umožněn vpředu vstup do koupelny, vlevo vstup do WC a komory a vpravo vstup do kuchyně s vpravo

navazujícím pokojem. Bytové jádro je zděné. Podlahu v obytné části PVC a keramická dlažba. Vnitřní povrchy tvoří malba. V koupelně je proveden obklad stěn. V kuchyni je kuchyňská linka. Dveře jsou osazeny do kovových zárubní, okna plastová. V koupelně je vana. Samostatné WC. Ohřev TUV zajištěn bojlerem. Vytápění je řešeno jako lokální kamny na TP. Bytová jednotka je v původním stavebně technickém stavu z období modernizace v 80. a 90. letech minulého století (dle provedení stavebně konstrukčních prvků). K datu MŠ je jednotka trvale užívána. K bytu náleží sklep ve spodním podlaží.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	26 721,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
chodba:	7,9 *	1,00 =	7,90 m ²
kuchyň:	17,70 *	1,00 =	17,70 m ²
pokoj:	20,30 *	1,00 =	20,30 m ²
koupelna:	2,70 *	1,00 =	2,70 m ²
WC:	1,10 *	1,00 =	1,10 m ²
komora:	0,6 *	0,80 =	0,48 m ²
sklep:	8,4 *	0,80 =	6,72 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			56,90 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na tuhá paliva	I	-0,10
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,600 = \mathbf{0,500}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,840}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,360}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 26\,721,- \text{ Kč/m}^2 * 0,500 = 13\,360,50 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 56,90 \text{ m}^2 * 13\,360,50 \text{ Kč/m}^2 * 0,840 * 1,360 = 868\,466,70 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 868 466,70 Kč

4. BJ 337/4

Jedná se o zděný bytový dům o jedné sekci (č.p.337). Bytový dům má celkově tři nadzemní podlaží, kde jsou umístěny bytové jednotky a jedno podzemní podlaží se sklepy jednotlivých jednotek a společnými prostory. Nosná konstrukce zděná. Stropy jsou tvořeny jako nespalné s rovným podhledem. Podlahy ve společných částech domu tvoří keramická dlažba. Pozemek, na kterém je umístěn bytový dům je rovinný. Parkování je umožněno před domem.

Bytová jednotka č.337/4 je umístěna ve 2.NP v pravé části domu (při pohledu z ulice). Vstup do bytu je umožněn vlevo ze společné chodby (směrem od výstupu ze schodiště). Z chodby bytu je umožněn vpředu vstup do koupelny, vlevo vstup do WC a komory a vpravo vstup do kuchyně s dvěma vpravo navazujícími pokoji. Bytové jádro je zděné. Podlahu v obytné části koberce a keramická dlažba. Vnitřní povrchy tvoří malba. V koupelně je proveden obklad stěn. V kuchyni je kuchyňská linka. Dveře jsou osazeny do dřevěných a kovových zárubní, okna plastová. V koupelně je vana. Samostatné WC. Ohřev TUV zajištěn bojlerem. Vytápění je řešeno jako UT plyn kotlem. Bytová jednotka je v původním stavebně technickém stavu z období modernizace v 90. letech minulého století (dle provedení stavebně konstrukčních prvků). K datu MŠ je jednotka trvale užívána. K bytu náleží sklep ve spodním podlaží.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	26 721,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
chodba:	5 *	1,00 = 5,00 m ²
kuchyň:	17,50 *	1,00 = 17,50 m ²
pokoj:	29,50 *	1,00 = 29,50 m ²
pokoj:	15,50 *	1,00 = 15,50 m ²
koupelna:	2,60 *	1,00 = 2,60 m ²
WC:	1,1 *	1,00 = 1,10 m ²
komora:	0,6 *	0,80 = 0,48 m ²
sklep:	8,9 *	0,80 = 7,12 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>78,80 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Významně snižující cenu - Umístění v rámci byt.domu. Celkové disp.řešení bytu.	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,600 = \mathbf{0,500}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,840}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,360}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 26\,721,- \text{ Kč/m}^2 * 0,500 = 13\,360,50 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 78,80 \text{ m}^2 * 13\,360,50 \text{ Kč/m}^2 * 0,840 * 1,360 = 1\,202\,727,17 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 202 727,17 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. BJ 337/1	1 539 124,50 Kč
2. BJ 337/2	1 131 907,10 Kč
3. BJ 337/3	868 466,70 Kč
4. BJ 337/4	1 202 727,20 Kč

Výsledná cena - celkem: 4 742 225,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 4 742 230,- Kč

slovy: Čtyřmilionysedmsetčtyřicetdvatisícdvěstětřicet Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Na základě předložených podkladů a výsledků analýzy dat je stanovena výsledná cena věci nemovité.

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání cen výše uvedených porovnávaných nemovitostí, případně jednotkových cen odvozených z těchto nemovitostí. Tyto vybrané porovnávané nemovitosti představují obdobné nemovitosti situované v rámci dané lokality, jejichž prodej byl realizován, případně aktuálně probíhá. Porovnávací hodnota je stanovena s ohledem na velikost, standard vybavení, technický stav a především na základě porovnání se zvolenými nemovitostmi, kterým se svými parametry podobá.

Jako srovnatelné nemovité věci byly zvoleny nemovité věci srovnatelné typologie, dispozičně srovnatelné nemovitosti. Srovnatelné nemovité věci jsou umístěny ve srovnatelných lokalitách do 10 km od oceňované nemovitosti. Rozdíl mezi výslednou cenou po zaokrouhlení dle §50 a stanovením návrhu ceny obvyklé je dán limitní možností použití cenových indexů uvedených v platném cenovém předpisu. Uvedená cena je cenou včetně DPH. Cena zjištěná dle platného cenového předpisu je pouze metodou podpůrnou.

Stanovení návrhu ceny obvyklé nemovitých věcí:

Návrh ceny obvyklé nemovité věci - jednotka č.337/1 stanovuji ve výši 1 550 000,-Kč.

Návrh ceny obvyklé nemovité věci - jednotka č.337/2 stanovuji ve výši 1 150 000,-Kč.

Návrh ceny obvyklé nemovité věci - jednotka č.337/3 stanovuji ve výši 900 000,-Kč.

Návrh ceny obvyklé nemovité věci - jednotka č.337/4 stanovuji ve výši 1 250 000,-Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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.

Návrh ceny obvyklé nemovité věci včetně součástí, příslušenství a pozemků - jednotka č.337/1 stanovuji ve výši 1 550 000,-Kč.

Návrh ceny obvyklé nemovité věci včetně součástí, příslušenství a pozemků - jednotka č.337/2 stanovuji ve výši 1 150 000,-Kč.

Návrh ceny obvyklé nemovité věci včetně součástí, příslušenství a pozemků - jednotka č.337/3 stanovuji ve výši 900 000,-Kč.

Návrh ceny obvyklé nemovité věci včetně součástí, příslušenství a pozemků - jednotka č.337/4 stanovuji ve výši 1 250 000,-Kč.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Ocenění dle platného cenového předpisu ke dni zpracování ocenění a stanovení návrhu ceny obvyklé.

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.

Návrh ceny obvyklé nemovité věci - jednotka č.337/1 stanovuji ve výši 1 550 000,-Kč.

Návrh ceny obvyklé nemovité věci - jednotka č.337/2 stanovuji ve výši 1 150 000,-Kč.

Návrh ceny obvyklé nemovité věci - jednotka č.337/3 stanovuji ve výši 900 000,-Kč.

Návrh ceny obvyklé nemovité věci - jednotka č.337/4 stanovuji ve výši 1 250 000,-Kč.

**Výsledná cena (návrh ceny obvyklé) –
jednotka č.337/1:**

1 550 000,- Kč

slovy: Jedenmiliónpěťsetpadesáttisíc Kč

**Výsledná cena (návrh ceny obvyklé) –
jednotka č.337/2:**

1 150 000,- Kč

slovy: Jedenmiliónstopadesáttisíc Kč

**Výsledná cena (návrh ceny obvyklé) –
jednotka č.337/3:**

900 000,- Kč

slovy: Devětsettisíc Kč

**Výsledná cena (návrh ceny obvyklé) –
jednotka č.337/4:**

1 250 000,- Kč

slovy: Jedenmilióndvěstěpadesáttisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV 2003	8
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	4

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

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 posudek byl zapsán pod číslem 1035/54/2022 evidence posudků.

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

V Bohuslavicích 26.02.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Radek Kvirenc
Bohuslavice 219
549 06 Bohuslavice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 1035/54/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV 2003	8
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.09.2022 08:15:02

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 574341 Police nad Metují
Kat.území: 725323 Police nad Metují List vlastnictví: 2003
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Pro: Město Police nad Metují, Masarykovo náměstí 98, 54954 Police RČ/IČO: 00272949
nad Metují

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 Náchod, kód: 605.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 19.09.2022 08:26:56

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.
strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 19.09.2022 08:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1111 pro Město Police nad Metují

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574341 Police nad Metují

Kat.území: 725323 Police nad Metují

List vlastnictví: 2003

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Police nad Metují, Masarykovo náměstí 98, 54954 Police nad Metují	00272949	

B *Nemovitosti*

Jednotky

Jednotky			Podíl na
Č.p./			společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	nemovitosti
337/2	byt	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna	701/4479

Vymezeno v:

Parcela St. 427

zastavěná plocha a nádvoří

245m2

Součástí je stavba: **Police nad Metují, č.p. 337, bydlení, LV 2002**

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 Věcné břemeno oprav a údržby

za účelem umístění a provozu koncového bodu veřejné telekomunikační sítě.

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Jednotka: 337/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.07.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.10.2004.

V-4191/2004-605

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 01.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2015 13:54:47. Zápis proveden dne 26.08.2015.

V-4955/2015-605

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 14.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2021 13:03:09. Zápis proveden dne 24.05.2021.

V-2718/2021-605

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.09.2022 08:15:02

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 574341 Police nad Metují
Kat.území: 725323 Police nad Metují List vlastnictví: 2003
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Pro: Město Police nad Metují, Masarykovo náměstí 98, 54954 Police RČ/IČO: 00272949
nad Metují

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 Náchod, kód: 605.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 19.09.2022 08:27:33

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.
strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 19.09.2022 08:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1111 pro Město Police nad Metují

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574341 Police nad Metují

Kat.území: 725323 Police nad Metují

List vlastnictví: 2003

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Police nad Metují, Masarykovo náměstí 98, 54954 Police nad Metují	00272949	

B *Nemovitosti*

Jednotky

Jednotky				Podíl na
Č.p./			Typ	společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	jednotky	nemovitosti
337/3	byt	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna	obč.z.	533/4479

Vymezeno v:

Parcela St. 427

zastavěná plocha a nádvoří

245m2

Součástí je stavba: **Police nad Metují, č.p. 337, bydlení, LV 2002**

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 Věcné břemeno oprav a údržby

za účelem umístění a provozu koncového bodu veřejné telekomunikační sítě.

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Jednotka: 337/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.07.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.10.2004.

V-4191/2004-605

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 01.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2015 13:54:47. Zápis proveden dne 26.08.2015.

V-4955/2015-605

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 14.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2021 13:03:09. Zápis proveden dne 24.05.2021.

V-2718/2021-605

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.09.2022 08:15:02

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 574341 Police nad Metují
Kat.území: 725323 Police nad Metují List vlastnictví: 2003
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Pro: Město Police nad Metují, Masarykovo náměstí 98, 54954 Police RČ/IČO: 00272949
nad Metují

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 Náchod, kód: 605.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 19.09.2022 08:28:54

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.
strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 19.09.2022 08:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1111 pro Město Police nad Metují

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574341 Police nad Metují

Kat.území: 725323 Police nad Metují

List vlastnictví: 2003

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Police nad Metují, Masarykovo náměstí 98, 54954 Police nad Metují	00272949	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Jednotky

Jednotky				Podíl na
Č.p./			Typ	společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	jednotky	nemovitosti
337/4	byt	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna	obč.z.	764/4479

Vymezeno v:

Parcela St. 427

zastavěná plocha a nádvoří

245m2

Součástí je stavba: **Police nad Metují, č.p. 337, bydlení, LV 2002**

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 Věcné břemeno oprav a údržby

za účelem umístění a provozu koncového bodu veřejné telekomunikační sítě.

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Jednotka: 337/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.07.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.10.2004.

V-4191/2004-605

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 01.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2015 13:54:47. Zápis proveden dne 26.08.2015.

V-4955/2015-605

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 14.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2021 13:03:09. Zápis proveden dne 24.05.2021.

V-2718/2021-605

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.09.2022 08:15:02

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 574341 Police nad Metují
Kat.území: 725323 Police nad Metují List vlastnictví: 2003
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Pro: Město Police nad Metují, Masarykovo náměstí 98, 54954 Police RČ/IČO: 00272949
nad Metují

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.

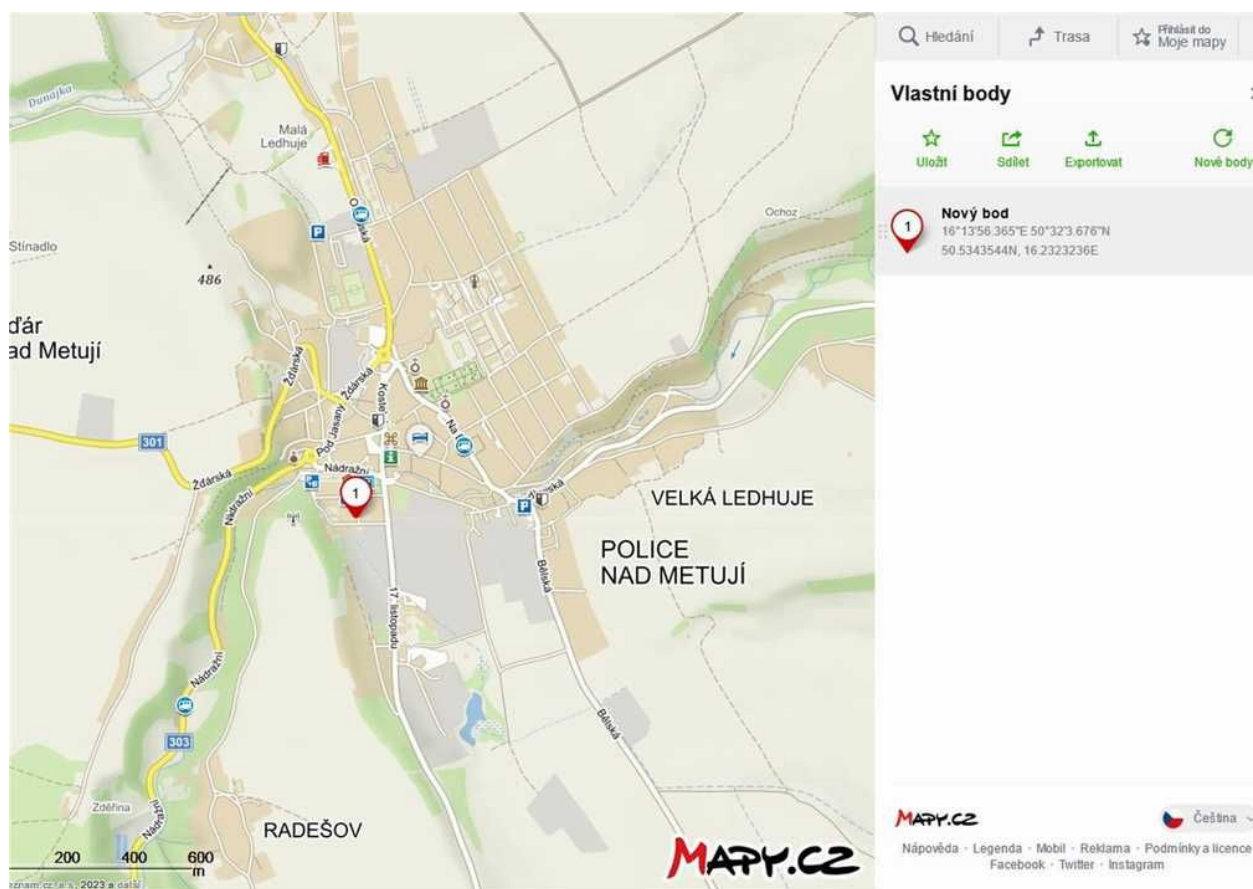
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 19.09.2022 08:29:19

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.
strana 2







pohled z ulice



pohled z ulice



BJ 337/1



BJ 337/1



BJ 337/1



BJ 337/1



BJ 337/1



BJ 337/1



BJ 337/1



BJ 337/1



BJ 337/3



BJ 337/3



BJ 337/3



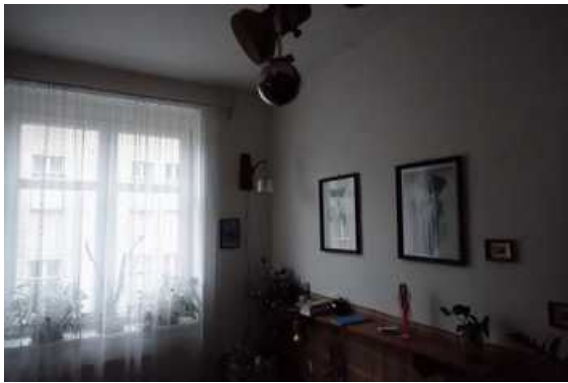
BJ 337/3



BJ 337/3



BJ 337/3



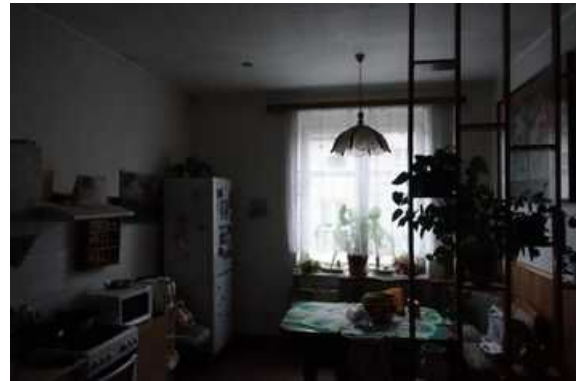
BJ 337/4



BJ 337/4



BJ 337/4



BJ 337/4



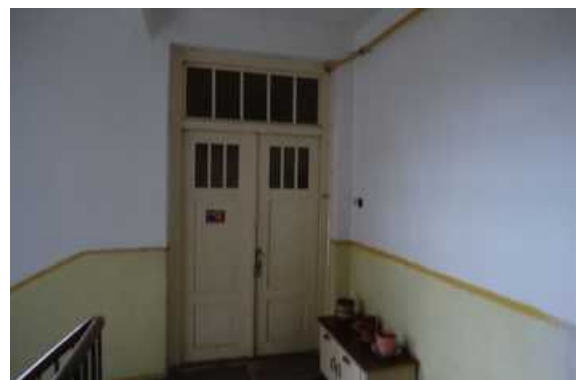
BJ 337/4



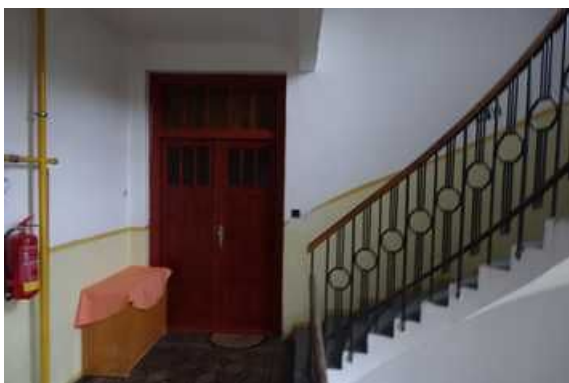
BJ 337/4



BJ 337/4



BJ 337/4



BJ 337/2



BJ 337/2



BJ 337/2



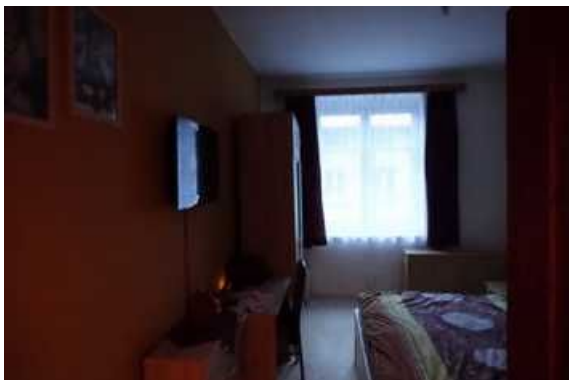
BJ 337/2



BJ 337/2



BJ 337/2



BJ 337/2



BJ 337/2