

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 002840/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek p.č. 471/1 a 719, v k.ú. a obci Malé Svatoňovice, zapsané na LV 10001, vedené u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký Kraj, KP Trutnov

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zadavatel: Obec Malé Svatoňovice, Nádražní 105, 542 34 Malé Svatoňovice

OBVYKLÁ CENA	1 065 Kč/m²
---------------------	-------------------------------

Počet stran: 21

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 22.1.2024

Vyhotoveno: V Trutnově 24.1.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Jedná se o aktualizace původního ZP č. 2018/48/2021 - část A

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.1.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí
- Databáze ČSÚ pro informace o obcích
- Informací od zadavatele
- Místního šetření – obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 10001
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 22.1.2024. Pozemek je volně přístupný.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
7. Povodňová zpráva www.cap.cz
8. Cenové údaje www.cuzk.cz
9. ÚPD
10. Objednávka ze dne 4.1.2024

Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
- Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
- Zazvonil Zbyněk Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
- Dušek David Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku , 2006
- Zazvonil Zbyněk Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
- Bradáč a kol. Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
- Hálek Vítězslav Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
- Zazvonil Zbyněk Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
- IOM VŠE Praha Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012
- Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno 5 zrealizovaný prodej pozemků v zastavitelném území, zahrad a pod. Tyto vzorky byly použity do porovnávací metody.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Trutnov, obec Malé Svatoňovice, k.ú. Malé Svatoňovice

Adresa nemovité věci: Malé Svatoňovice, 542 34 Malé Svatoňovice

Vlastnické a evidenční údaje

Pozemky jsou zapsané na LV č. 10001

Vlastnické právo

Obec Malé Svatoňovice, Nádražní 105, 54234 Malé Svatoňovice

Dokumentace a skutečnost

Území je v ÚPD vedené jako plocha BH - bydlení v bytových domech.

Plochy bydlení – bytové domy

Hlavní využití:

- stavby bytových domů.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení (obchodní prodej, služby),
- stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a opatření neuvedené v hlavním a přípustném využití a nespojující s tímto využitím.

Místopis

Malé Svatoňovice jsou obcí v severovýchodních Čechách v Královéhradeckém kraji. Obec leží pod Jestřebími horami v povodí Úpy. Malé Svatoňovice mají kolem 1500 obyvatel a rozlohu 676 ha. Obec má místní části Malé Svatoňovice, Petrovice, Strážkovice, Odolov a sousedí s obcemi Rtyně v Podkrkonoší, Velké Svatoňovice, Batňovice, Radvanice a Jívka. Obec je známá zejména jako rodiště spisovatele Karla Čapka. Malé Svatoňovice leží na rozmezí Jestřebích hor a Rtyňské brázdy v nadmořské výšce okolo 441 metrů nad mořem. Nejvyšším bodem je kóta 714 m ležící v hlavním hřebenu Jestřebích hor (Petrovice). Nejnižším bodem je místo, kde opouští Mariánský potok území obce – 361 m. Na území obce leží vrchy Kolčarka 692 m (Petrovice), Havlovský kopec 566 m (Strážkovice), Kraví hora 624 m (Odolov). Samotná ves Malé Svatoňovice leží mezi vrchy Kyselá hora 490 m a Klůček 474 m. V současnosti je v Malých Svatoňovicích základní škola – dva stupně a Bezpečnostně právní akademie s.r.o. střední škola.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

691

Obec Malé Svatoňovice, Nádražní 105, 54234 Malé Svatoňovice

Celkový popis nemovité věci

Pozemek p.č. 471/1 a 719 jsou situované v širším centru obce Malé Svatoňovice, v okolní zástavbě staveb RD a BD, situovaný na okraji zastavěného území, v prostoru mezi zástavbou pro bydlení a

zemědělskými pozemky, na hranici s k.ú. Batňovice, od centra obce a její občanské vybavenosti (pošta, obecní úřad, MŠ, ZŠ, muzeum, knihovna, obchody, služby) vzdálena cca 600 m. Dle ÚPD je území vedené jako plocha BH pro bydlení v BD.

Pozemky na sebe navazují, z části jsou užívané jako manipulační a parkovací plochy, část jako zahrady pro vlastníky jednotlivých BJ v okolních stavbách, nachází se na nich drobné stavby - dětské hřiště, ocelové věšáky na prádlo, dále se na pozemku nachází trvalé porosty okrasných dřevin. Část pozemku p.č. 719 je zpevněná a užívaná pro parkování a dále pro přístup k jednotlivým stavbám. Pozemek p.č. 471/1 je přístupný z veřejné komunikace na pozemku p.č. 691, pozemek p.č. 719 je přístupný přes okolní pozemky. Dle sdělení budou pozemky odprodány stavební společnosti pro výstavbu bytového domu.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|---|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
| NE | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

Komentář: *Vlastnické právo*

Obec Malé Svatoňovice, Nádražní 105, 54234 Malé Svatoňovice

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Věcné břemeno (podle listiny) - zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy v rozsahu dle gpl.č. 844-365/2009

Věcné břemeno - uložení a provozování optického kabelu včetně práva vstupu a přístupu za tímto účelem v rozsahu dle gpl.č. 563-91/2011

Věcné břemeno - vedení optického kabelu v rozsahu dle geometrického plánu č. 841-159/2009

Jiné zápisy

Změna výměr obnovou operátu

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, předpokládá se, že je pozemek užíván vlastníkem.*

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Zastavitelný pozemek				
Lokalita:	Velké Svatoňovice				
Popis:	Pozemek p.č. 506/2 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-4300/2022-610				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,00		
velikost pozemku -			1,00		
poloha pozemku -			1,05		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			1,00		
intenzita využití poz. -			1,00		
vybavenost pozemku -			1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]	
1 200 000	1 126	1 065,72	1,05	1 119,01	

Název:	Zastavitelný pozemek				
Lokalita:	Malé Svatoňovice				
Popis:	Pozemek p.č. 279/11 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-5371/2022-610				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,00		
velikost pozemku -			1,00		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			1,00		
intenzita využití poz. -			1,00		
vybavenost pozemku -			1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00		

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
732 420	939	780,00	1,00	780,00

Název: Zastavitelný pozemek				
Lokalita: Havlovice				
Popis: Pozemek p.č. 1280/1 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-5371/2022-610				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 100 200	1 564	703,45	1,00	703,45



Název: Zastavitelný pozemek				
Lokalita: Rtně v Podkrkonoší				
Popis: Pozemek p.č. 2598/2 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-2648/2023-610				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		0,92		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		0,90		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 890 000	1 273	1 484,68	0,83	1 232,28



Název: Zastavitelný pozemek				
Lokalita: Horní Kostelec				
Popis: Pozemek p.č. 253/2 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-3013/2023-605				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		0,90		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 620 000	977	1 658,14	0,90	1 492,33

Minimální jednotková porovnávací cena	703,45 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 065,41 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 492,33 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými pozemky. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné nemovitosti, upraví se cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase:

– **pozemek vedený jako plocha pro bydlení v BD, užívaný jako manipulační, přístupová a parkovací plocha, v širším centru obce, přístupném z veřejné komunikace.**

Realizované ceny a nabídkové ceny pozemků se pohybují v intervalu od 700,- do 1500,-Kč/m². Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty - indikovaná hodnota je při střední úrovni intervalu, t.j. 1065,-Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	471	2 857	1 065,00		3 042 705
ostatní plocha	719	1 049	1 065,00		1 117 185
Celková výměra pozemků		3 906	Hodnota pozemků celkem		4 159 890

4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	4 159 890 Kč
------------------------	---------------------

Obvyklá cena	1 065 Kč/m²
bez DPH	
slovy: Jedentisícšedesátpět Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **pozemky vedené dle platné ÚPD obce vedené jako plocha pro bydlení, užívané jako zahrada u stavby BD, z části bez přístupu z veřejné zpevněné komunikace**, v dané lokalitě je poptávka vyrovnána s nabídkou.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitá věc je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.

Výpočet :

Navržená srovnávací hodnota

1065,- Kč/m²

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Na základě získaných informací, popsanych parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují tržní hodnotu nemovitostí - pozemku p.č. 471/1 a 719, v k.ú. a obci Malé Svatoňovice, zapsané na LV 10001, vedené u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký Kraj, KP Trutnov; se zohledněním práv a závad :**

Obvyklá cena	1 065 Kč/m²
bez DPH	
slovy: Jedentisícšedesátpět Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	2
Snímek z katastrální mapy	3
Mapa oblasti	1
ÚPD	1
Fotodokumentace	1
Povodňová mapa	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.02.2024 14:15:02

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579513 Malé Svatoňovice
Kat.území: 690562 Malé Svatoňovice List vlastnictví: 10001
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Obec Malé Svatoňovice, Nádražní 105, 54234 Malé Svatoňovice	00278114	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
471/1	2434	ostatní plocha	jiná plocha	
719	1049	ostatní plocha	jiná plocha	

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 (podle listiny)

zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy v rozsahu dle gpl.č. 844-365/2009

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 471/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.03.2011. Právní účinky
vkladu práva ke dni 22.03.2011.

V-1654/2011-610

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

uložení a provozování optického kabelu včetně práva vstupu a přístupu za tímto účelem v
rozsahu dle gpl.č. 563-91/2011

Oprávnění pro

Kadanič Petr Ing., Hronovská 779, 54233 Rtně v
Podkrkonoší, RČ/IČO: 801124/3229

Povinnost k

Parcela: 471/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 05.04.2012. Právní účinky
vkladu práva ke dni 21.11.2012; uloženo na prac. Trutnov

V-6924/2012-610

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

vedení optického kabelu v rozsahu dle geometrického plánu č. 841-159/2009

Oprávnění pro

Rtně.net s.r.o., Hronovská 573, 54233 Rtně v
Podkrkonoší, RČ/IČO: 07643730

Povinnost k

Parcela: 471/1, Parcela: 719

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 27.04.2010. Právní
účinky vkladu práva ke dni 31.05.2010; uloženo na prac. Trutnov

V-3791/2010-610

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

strana 1

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579513 Malé Svatoňovice
Kat.území: 690562 Malé Svatoňovice List vlastnictví: 10001
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

RČ/IČO: 00278114

Řízení PÚ:

- 13 -

p.č. 471/1



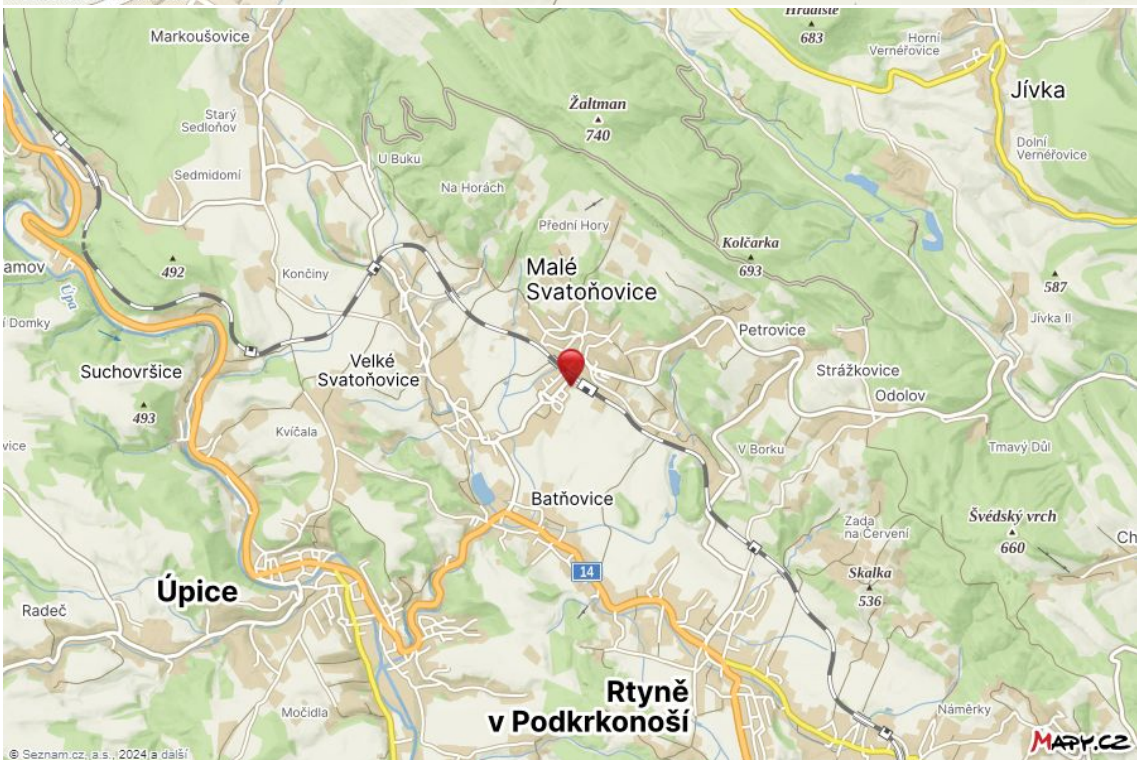
p.č. 719



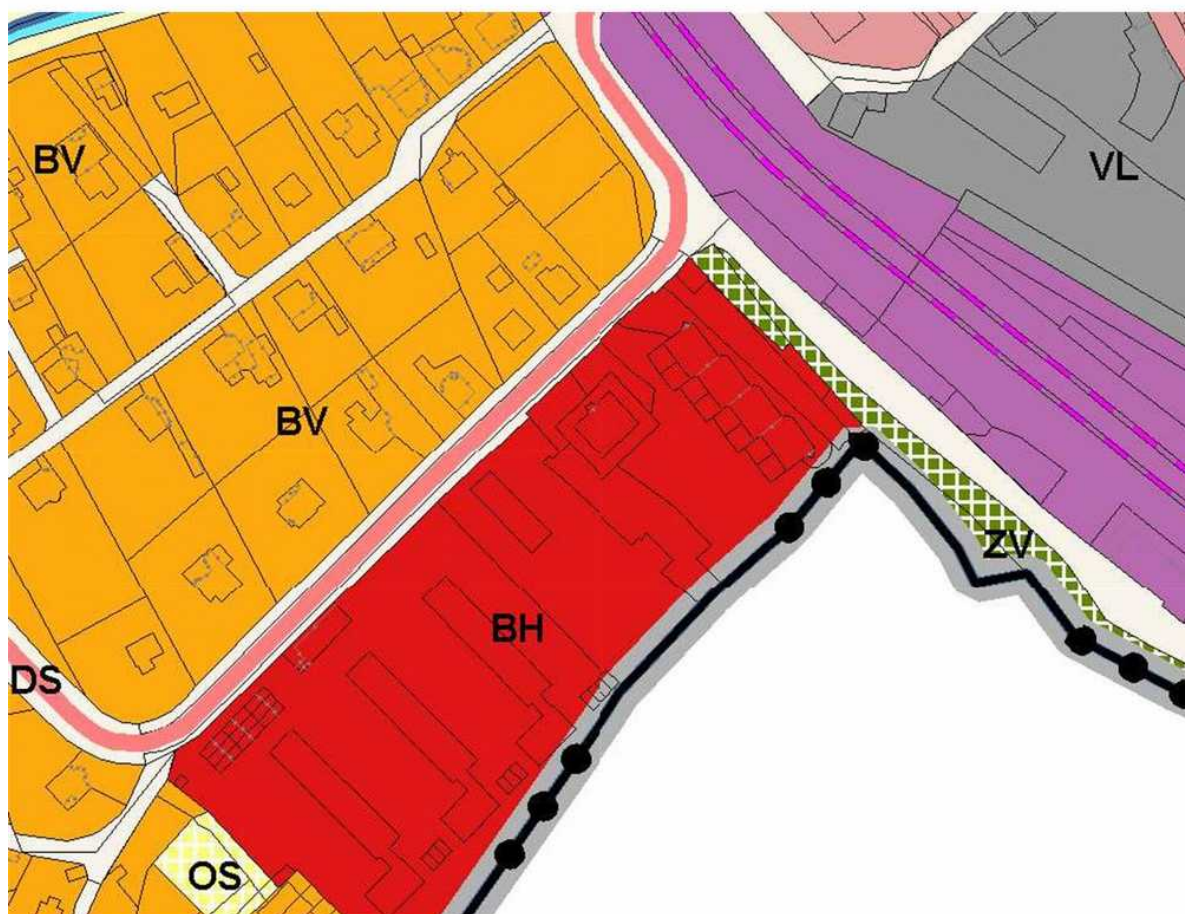
VB



Mapa oblasti



ÚPD



Fotodokumentace



Povodňová mapa společnosti Intermap Technologies, s.r.o.

Zpráva o nebezpečí povodně

Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj: Královéhradecký

Katastrální území: Malé Svatoňovice [690562]

Okres: Trutnov

Parcelní číslo: 471/1

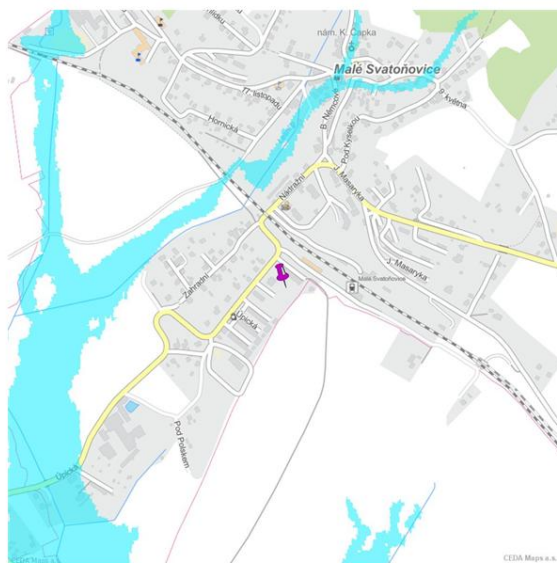
Obec: Malé Svatoňovice

Riziková zóna

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Povodňová mapa



Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodni

- Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Vyhotoveno dne: 24.1.2024

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací www.pluto.cz

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licencci-podminky-nemo-report/>.

©2022 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazeným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2022 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 920240014.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 002840/2024.

V Trutnově 24.1.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.2.