

Znalecký posudek č. 17/01/19

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovitých věcí - pozemku p.č. st. 5 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 60 - obč. vyb., pozemků p.č. 81 - ostatní plocha a p.č. 83/1 - zahrada, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 284, pro k.ú. Rozhraní, obec Rozhraní, okres Svitavy.

Objednatel posudku:

Ing. Alena Fiantová
insolvenční správce
třída Tomáše Bati 332
765 02 Otrokovice

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí.

Vypracoval:

Ivo Trst'án
Sadová 882/2
790 01 Jeseník

Posudek obsahuje 20 stran a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.

V Jeseníku, dne 26. 1. 2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku jsou níže uvedené nemovité věci:

- pozemek parcelní číslo st. 5, o výměře 895 m², druh: zastavěná plocha a nádvoří
 - součástí je stavba č.p. 60, obč. vyb., stojící na pozemku parc. č. st. 5
- pozemek parcelní číslo 81, o výměře 295 m², druh: ostatní plocha
- pozemek parcelní číslo 83/1, o výměře 281 m², druh: zahrada

vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, pro obec Rozhraní, katastrální území Rozhraní, okres Svitavy, na listu vlastnictví č. 284, podíl 1/2.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitých věcí, jejich součástí a příslušenství.

2. Informace o nemovité věci

Jedná se o pozemek p.č. st. 5 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 60 - obč. vyb., pozemky p.č. 81 - ostatní plocha a p.č. 83/1 - zahrada, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 284, pro k.ú. Rozhraní, obec Rozhraní, okres Svitavy. Předmět ocenění je situovaný na adrese Rozhraní č.p. 60, 569 03 Rozhraní. Stavba se nachází v centrální, zastavěné části obce Rozhraní, poblíž hlavního silničního tahu komunikace č. 43, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Dle informací ČSÚ má obec Rozhraní 328 počet obyvatel, z hlediska občanské vybavenosti se v obci Rozhraní nachází pošta.

3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 19. 7. 2016.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí č. 281, dodaný objednavatelem, ze dne 5. 8. 2016.
- Náhled katastrální mapy, vyhotovený znalcem, dne 19. 7. 2016.
- Náhled ortofoto mapy, vyhotovený znalcem, dne 19. 7. 2016.
- Mapy širších vztahů I a II.
- Zjištění míry rizik povodní, kriminality a vloupání předmětu ocenění.
- Podklady z místního šetření (informace, výměry a fotodokumentace) ze dne 19. 7. 2016.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Níže uvedené vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z veřejně přístupné databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního:

Kraj: Pardubický

Okres: Svitavy
Obec: Rozhraní
Katastrální území: Rozhraní (742261)

List vlastnictví číslo: 284

Vlastníci:

1. Lajcmanová Hana Podíl: 1/2
Svatopluka Čecha 1952/99a, Královo Pole, 61200 Brno
2. Loprais Jindřich Podíl: 1/2
Vacenovská 1592, 69642 Vracov

6. Dokumentace a skutečnost

- Zpracovatelem bylo zjištěno, že oceňované nemovité věci jsou nabízeny realitní kanceláří **M&M reality, Krakovská 583/9, 110 00 Praha - Nové Město**, prostřednictvím realitních serverů, a to za vyjednávací nabídkovou cenu **4 175 000,- Kč/celek**. Tuto cenu v daném místě a čase považujeme na trhu s nemovitými věcmi za **naddimenzovanou** obvyklé hodnotě. Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitých věcí tuto považujeme v tomto znaleckém posudku za **obvyklou**.
- Nabývací titul nebyl předložen.
- Ke dni zpracování znaleckého posudku nebyla zjištěna nájemní smlouva, či jiná smlouva, která by upravovala oceňované nemovité věci k užívání třetí osobou.

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o částečně podsklepenou, částečně zděnou a tvárniceovou stavbu občanské vybavenosti s jedním nadzemním podlažím, částečně využitým podkrovím, se sedlovou a valbovou střechou krytou eternitovými šablonami. Stavba je nepravidelného půdorysného tvaru. Původní stáří stavby je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a odborného odhadu zpracovatele cca 80 roků. Vytápění stavby je provedeno jako ústřední pomocí plynového kotle. V průběhu životnosti stavba procházela běžnou údržbou prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. Oceňované nemovité věci se nacházejí ve druhém stupni rizika povodní, druhém stupni rizika kriminality a druhém stupni rizika vloupání. Opotřebení je uvažováno odborným odhadem opotřebení při stáří stavby 80 roků a odhadnutého opotřebení stavby 60%. Celkový stavebně-technický stav lze ke dni ocenění hodnotit jako dobrý. Údržbu lze ke dni ocenění hodnotit jako průměrnou. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení stavby je patrné z ocenění.

Dispoziční řešení stavby občanské vybavenosti:

I. podzemní podlaží - schodiště a sklepní prostory

I. nadzemní podlaží - část pohostinství (vpravo, pohled z přístupové komunikace) a část obchodu (vlevo, pohled z přístupové komunikace)

II. nadzemní podlaží (podkroví) - část bytového prostoru s dispozicí 2+1

Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky se nachází v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 225/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Česká republika a přes p.č. 225/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Rozhraní, č.p. 74, 569 03 Rozhraní.

Součástí oceňovaných nemovitých věcí jsou přípojky inženýrských sítí, stavebně-technické vybavení stavby a trvalé porosty. Všechny tyto součásti oceňovaných nemovitých věcí jsou zohledněny ve výsledné obvyklé hodnotě.

Stavba je napojena na tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod žumpu a plynové vedení.

Příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jsou vedlejší stavby a venkovní úpravy. Všechny tyto příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jsou zohledněny ve výsledné obvyklé hodnotě.

Na pozemku p.č. 81 - ostatní plocha, při jeho spodní hranici (pohled z přístupové komunikace) je situován přízemní, dřevěný přístřešek s pultovou střechou krytou plastovou krytinou. Bylo zjištěno, že tento přístřešek slouží jako zahrádka pro venkovní posezení hostů.

Při místním šetření byly zjištěny tyto venkovní úpravy (zděná a kamenná zídka, venkovní schody betonové s povrchem keramické dlažby včetně zábradlí, sušák na prádlo, betonové, kamenné a zpevněné plochy). Ocenění je provedeno dle zjištěného, skutečného stavu.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly při místním šetření zjištěny.

8. Obsah posudku

- a) Objekty
 - 1) Stavba č.p. 60 - obč. vyb., na p.č. st. 5
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky na LV číslo 284
- c) Ocenění porovnávací metodou

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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

U znaku „4.“ (Vliv právních vztahů na prodejnost) je uvažováno ponížením v pásmu znaku „I. Negativní*“ konkrétně pak o hodnotu „-0,04“, neboť předmětem ocenění je ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,05
2 Vlastnické vztahy	III. Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	-0,01
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,855$$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,65
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,08
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05

9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,767$$

Popisy objektů

a) Objekty

1) Stavba č.p. 60 - obč. vyb., na p.č. st. 5

b) Pozemky

1) Pozemky na LV číslo 284

Ocenění

a) Objekty

a.1) Vyhláška 53/2016 Sb.

a.2) Stavba č.p. 60 - obč. vyb., na p.č. st. 5 – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: H. budovy pro obchod a služby

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 123 Budovy pro obchod

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.14.2..1 budovy pro obchod, prodejny

Koeficient změny ceny stavby: 2,133

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
I. PP	1,90 m		70,00 m ²
I. NP	3,20 m		490,00 m ²
II. NP (podkroví)	3,20 m		180,00 m ²
Součet:	8,30 m		740,00 m ²

Průměrná výška podlaží PVP: = 3,08 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 246,67 m²

Obestavěný prostor OP:

Spodní stavba	70,00×1,90	=	133,00 m ³
Vrchní stavba	490,00×3,20+180,00×2,90	=	2 090,00 m ³
Zastřešení	490,00×3,20×0,5	=	784,00 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	3 007,00 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové, smíšené	6,10 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
2. Svislé konstrukce – zděné, tvárnice	15,30 %	Standardní
3. Stropy – klenbové (sklepní prostory), s rovným podhledem,	8,10 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová, valbová	6,20 %	Standardní
5. Krytiny střech – eternitové šablony	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné hladké	7,30 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – vápenné hladké (z části)	3,30 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – jsou provedeny	3,20 %	Standardní
10. Schody – betonové, betonové s povrchem Teraco	2,70 %	Standardní
11. Dveře – dřevěné	3,70 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená, dřevěná zdvojená, dřevěná kastlová	5,80 %	Standardní
14. Povrchy podlah – betonové, dřevěné, keramická dlažba, textilní krytiny	3,30 %	Standardní
15. Vytápění – ústřední vytápění plynovým kotlem	4,80 %	Standardní
16. Elektroinstalace – je provedena	5,90 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod – studená i teplá	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod – je proveden	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody – je proveden	2,00 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní – kompletně standardní	1,90 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení – betonové, PVC, keramická dlažba, textilní krytiny	4,20 %	Standardní
24. Výtahy	1,30 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní	4,40 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
17. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,30 \%$	- 0,0030
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,30 \%$	- 0,0130
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 4,40 \%$	- 0,0440
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9400

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 669,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9468
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,9818
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9400
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1330
Základní jednotková cena upravená:	=	3 736,84 Kč/m³
Základní cena upravená: 3 007,00 m ³ × 3 736,84 Kč/m ³	=	11 236 677,88 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří: 80 roků

Opotřebení: 60,000 %		
Odpočet opotřebení: 11 236 677,88 Kč × 60,000 %	–	6 742 006,73 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	4 494 671,15 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,855$		
Index polohy: $I_P = 0,767$		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	4 494 671,15 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,656
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	2 948 504,27 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	1 474 252,14 Kč

Stavba č.p. 60 - obč. vyb., na p.č. st. 5 – zjištěná cena: **1 474 252,14 Kč**

a.3) Věcná hodnota podle vyhlášky 53/2016 Sb.**a.4) Stavba č.p. 60 - obč. vyb., na p.č. st. 5 – § 12****Zatřídění pro potřeby ocenění****Budova:** H. budovy pro obchod a služby**Svislá nosná konstrukce:** zděná**Polohový koeficient:** 0,800**Kód klasifikace CZ-CC:** 123 Budovy pro obchod**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.14.2..1 budovy pro obchod, prodejny**Koeficient změny ceny stavby:** 2,133**Průměrná výška podlaží PVP:** 3,08 m**Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:** 246,67 m²**Obestavěný prostor:** 3 007,00 m³**Koeficient vybavení stavby:** 0,9400**Ocenění:**

Základní cena ZC:		2 669,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K_1 :	×	0,9390	
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP)$:	×	0,9468	
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP)$:	×	0,9818	
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,9400	
Polohový koeficient K_5 :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1330	
Základní jednotková cena upravená:	=	3 736,84 Kč/m³	
Základní cena upravená: 3 007,00 m ³ × 3 736,84 Kč/m ³	=		11 236 677,88 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:**Stáří:** 80 roků**Opotřebení:** 60,000 %

Odpočet opotřebení: 11 236 677,88 Kč × 60,000 %	–	6 742 006,73 Kč
-------------------------------------------------	---	-----------------

Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	4 494 671,15 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem		
Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	2 247 335,58 Kč
Stavba č.p. 60 - obč. vyb., na p.č. st. 5 – zjištěná cena:		<u>2 247 335,58 Kč</u>

b) Pozemky

b.1) Vyhláška 53/2016 Sb.

b.1.1) Pozemky na LV číslo 284 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Rozhraní
Název okresu: Svitavy

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 750,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 124,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0,855$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	III. Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	-0,01
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$

Index polohy: $I_p = 0,767$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_p = 0,649$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 80,4760 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 5	zastavěná plocha a nádvoří	895	72 026,02

§ 4 odst. 2 – Stavební pozemky určené k zastavění

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 80,4760 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
81	ostatní plocha - manipulační plocha	295	23 740,42
83/1	zahrada	281	22 613,76
	Součet:	576	46 354,18

Součet cen všech typů pozemků: = 118 380,20 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × $\frac{1}{2}$
Cena po úpravě: = 59 190,10 Kč

Pozemky na LV číslo 284 – zjištěná cena: 59 190,10 Kč

b.2) Věcná hodnota podle vyhlášky 53/2016 Sb.

b.2.1) Pozemky na LV číslo 284 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Rozhraní

Název okresu: Svitavy

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 750,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 124,- \text{ Kč/m}^2$
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00

2 Svažitost pozemku a expozice	III. Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	-0,01
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

Index cenového porovnání dle § 4: I = I₀ = 0,990

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 122,7600 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 5	zastavěná plocha a nádvoří	895	109 870,20

§ 4 odst. 2 – Stavební pozemky určené k zastavění

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 122,7600 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
81	ostatní plocha - manipulační plocha	295	36 214,20
83/1	zahrada	281	34 495,56
	Součet:	576	70 709,76

Součet cen všech typů pozemků: = **180 579,96 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: $\times \frac{1}{2}$
Cena po úpravě: = **90 289,98 Kč**

Pozemky na LV číslo 284 – zjištěná cena: **90 289,98 Kč**

c) Ocenění porovnávací metodou

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jedním ze způsobů oceňování je porovnávací způsob. Porovnávací přístup vychází přímo z porovnání s prodeji obdobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání je buď přímé mezi prodávanými a oceňovanou nemovitou věcí, nebo nepřímé, kdy soubor údajů o prodávaných nemovitých věcech a jejich cenách je zpracován na průměrnou, standardní nemovitou věc a s touto je pak porovnávaná nemovitá věc oceňována. Aplikace této metody ocenění předpokládá dostatek informací o nabídkách nebo realizovaných prodejkách nemovitých věcí obdobného charakteru v lokalitě blízké předmětné nemovité věci.

Problematika porovnávací (komparativní) metody je uceleně popsána v publikaci „*Teorie oceňování nemovitostí*“ vydaná *Akademickým nakladatelstvím CERM, s.r.o. Brno, od Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a kol.*, ve které je uvedeno, že ocenění provádíme porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek:

- druhu a účelu věci,
- koncepce a technických parametrů,

- materiálů,
- technického stavu (opotřebení, stav údržby, vady),
- velikost, využitelnost, umístění a projevy okolí.

Cena nemovité věci je velmi závislá na její poloze, a to nejvíce u nemovitých věcí obchodních, jen o něco méně u nemovitých věcí obytných a poměrně málo u nemovitých věcí výrobních, u kterých je však důležité dopravní spojení. Vliv polohy na cenu je třeba tedy vždy mít na paměti, a pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovité věci ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách; přitom i na jedné ulici s typovými rodinnými domy může být vliv okolí takový, že na různých koncích ulice budou ceny odlišné. Další skutečností je, že stavby zpravidla nejsou totožné. Velmi blízká podobnost bude s největší pravděpodobností u bytů stejné kategorie a velikosti. I rodinné domy se budou lišit velikostí, vybavením, velikostí podsklepení, velikostí pozemku a zahrady, objekty volně stojící nebo řadové. Vliv na cenu nemovité věci bude mít samozřejmě i technický stav.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, je třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich případné odlišnosti následně vyjádřit v ceně.

Pro stanovení obvyklé (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

1) Objekt ul. Janáčkova, Horní Předměstí-Polička, okres Svitavy

Jedná se o obchodní prostory se zavedeným obchodem s potravinami v Poličce v blízkosti centra v části, kde probíhá rozsáhlá výstavba nových objektů k trvalému bydlení. Prodejna o velikosti 53 m² a je umístěna v přízemí rohového domu. Skladovací prostory a sociální zázemí o stejné velikosti jsou umístěny v suterénu. Bytový prostor 3+1 o výměře 85 m² je umístěn nad prodejnu, v prvním patře, kde je kuchyň s jídelnou a obývací pokoj, další dva obytné pokoje jsou v podkroví. Z kuchyně je vstup do udržované zahrady po venkovním točitém schodišti. Dům je napojen na vodu, elektřinu, plyn, kanalizaci. Dům má samostatné měřiče energie pro bytovou část a část prodejny. Dům je vhodný k dalšímu provozování obchodu spojené s trvalým bydlením, případně k jinému komerčnímu využití - kanceláře, sídlo firmy a pohostinství. Občanská vybavenost a dopravní dostupnost v místě.

Nabídková CENA: 3 500 000,- Kč

2) Objekt Linhartice, okres Svitavy

Jedná se o komerční objekt v Linharticích u Moravské Třebové, který byl využíván jako dílna s kancelářským zázemím, pohostinstvím, zpevněnou příjezdovou komunikací, parkovací plochou a zahradou. Objekt umožňuje sloužit jako výrobní či dílna, ale nabízí se též možnost využití jako školicí středisko, sklad, distribuční sklad obchodu, logistický mezisklad, obchod, veterinární středisko, autoservis, restaurace nebo i přestavba na ubytovnu či bytový dům. V přízemí se nachází tři výrobní haly včetně sociální zařízení a místnost pro kancelář. Dále se v přízemí nachází část pohostinství včetně sociálního zázemí. V patře poté dvě kanceláře, koupelna, kuchyňka, šatna a půda. Bez větších investic lze patro využít pro trvalé bydlení. Objekt je napojený na dostatečně dimenzovaný přívod elektrické energie, má rozvod stlačeného vzduchu, datové rozvody, je napojen na vodovod i kanalizaci. V místě je dobrá dopravní dostupnost.

Nabídková CENA: 3 650 000,- Kč

3) Objekt Moravská Třebová, okres Svitavy

Jedná se o komerční budovu s parkovištěm a zahradou. Budova má tři nadzemní podlaží. Budova skýtá širokou škálu komerční využitelnosti. V minulosti byla užívána částečně jako pohostinství,

kanceláře či trvalé bydlení. V suterénu možnost vybudování prodejny s vchodem z ulice. Vytápění je provedeno jako plynové, ohřev vody prostřednictvím bojleru. Celkový technický stav je na dobré úrovni. Docházková vzdálenost od centra je cca 5 minut pěší chůze. Nedaleko je provedena zastávka autobusu.

Nabídková CENA: 4 000 000,- Kč

Seznam porovnávaných objektů:

1) Objekt ul. Janáčkova, Horní Předměstí-Polička, okres Svitavy	
Výchozí cena (VC):	3 500 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{stavební konstrukce} :	1,00
K _{údržby a stavebně-technického stavu} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{výměry pozemku} :	0,95
K _{polohový} :	1,10
K _{využitelnosti} :	1,05
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	3 037 897,77 Kč
Váha (V):	1,0
2) Objekt Linhartice, okres Svitavy	
Výchozí cena (VC):	3 650 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{stavební konstrukce} :	1,00
K _{údržby a stavebně-technického stavu} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{výměry pozemku} :	1,00
K _{polohový} :	1,05
K _{využitelnosti} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	3 310 657,60 Kč
Váha (V):	1,0
3) Objekt Moravská Třebová, okres Svitavy	
Výchozí cena (VC):	4 000 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{stavební konstrukce} :	1,00
K _{údržby a stavebně-technického stavu} :	0,95
K _{vybavení} :	1,00
K _{výměry pozemku} :	0,95
K _{polohový} :	1,10
K _{využitelnosti} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	3 837 344,56 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{\text{stavební konstrukce}} \times K_{\text{údržby a stavebně-technického stavu}} \times K_{\text{vybavení}} \times K_{\text{výměry pozemku}} \times K_{\text{polohový}} \times K_{\text{využitelnosti}} \times K_{\text{objektivizační}})$

Minimální jednotková cena za celek:	3 037 897,77 Kč
Průměrná jednotková cena za celek ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	3 395 299,98 Kč
Maximální jednotková cena za celek:	3 837 344,56 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za celek (po zaokrouhlení):	3 400 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 celek
Porovnávací hodnota:	= 3 400 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 2
Cena po úpravě:	= 1 700 000,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ ovlivňuje především skutečnost, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem, neboť na realitním trhu je takřka **mizivá poptávka** po takovýchto částech nemovitých věcí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou tedy obecně **obtížně obchodovatelné**. S ohledem na prodejnost nelze tedy výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné cenu dále upravit, a to v našem případě **ponížením** spoluvlastnického podílu o **1/4**, tedy **25%**.

Vliv spoluvlastnictví	× 0,750
Cena po úpravě:	= 1 275 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 1 275 000,- Kč

C. REKAPITULACE

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak plyne z ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Cena a hodnota ve vztahu k určení obvyklé tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí:
- pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené metody a přístupy

Cena zjištěná - (též „administrativní“, „úřední“) - je cena podle cenového předpisu, v současné době dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška). Základním předpisem je zákon o cenách č. 526/1990 Sb., jenž stanoví, že cena je peněžní částka, sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (např. vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim).

Věcná hodnota - (též "substanční hodnota", dle právního názvosloví "časová cena") - jde o reprodukční cenu stavby včetně pozemku, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné opotřebené stavbě stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Tento nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění (bez koeficientu prodejnosti K_p). Obdobou této ceny je v zákoně číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku, tzv. cena zjištěná nákladovým způsobem.

Výnosová hodnota - reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovité věci, která má přinášet výnos. Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitá věc. *Výnosová hodnota nemovité věci je součtem diskontovaných (odúročných) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.* V tomto znaleckém posudku nebylo možné použít výnosovou hodnotu, neboť ke dni ocenění nebyly předloženy potencionální nájemní smlouvy, ze kterých by bylo možné zjistit budoucí čistý výnos nemovité věci. Dále je třeba zmínit skutečnost, že v daném místě a čase neexistuje na trhu s nemovitými věcmi adekvátní vzorek nájemného, který by umožnil stanovit výši průměrného nájemného obdobných nemovitých věcí.

Porovnávací, srovnávací, též komparativní metoda - je založena na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovité věci s cenami obdobných nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, které byly v nedávné době nabízeny či realizovány na trhu realit. Porovnávací hodnota se rovná ceně podobné nemovité věci dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu. Porovnání oceňovaných nemovitých věcí se tedy uskutečňuje na základě průzkumu trhu realit, přičemž je nutné brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich odlišnost poté vyjádřit v ceně.

Obvyklá cena (obecná, tržní) - Obvyklou cenou se podle zákona č. 151/1997 Sb., rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se

nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

Vztah administrativní a obvyklé ceny

Stanovení ceny dle legislativního předpisu a ceny založené na tržních principech je v některých aspektech shodné a v jiných diametrálně odlišné. Shodná je skutečnost, že se znalec zabývá stejnými objekty zkoumání. Odlišnost je však ve způsobu zkoumání oceňované nemovité věci. Při určení administrativní ceny je třeba, aby znalec aplikoval legislativní předpis pro účel, který je předem stanoven. Jiná situace ovšem nastává v případě stanovení obvyklé ceny objektu, kdy není znalec vázán žádným právním předpisem, má v podstatě volnou působnost v rámci definice obvyklé ceny. Vychází především ze svých zkušeností, znalostí a jedná na základě svého nejlepšího svědomí. Neměla by nastat situace, že hodnota indikovaná na tržních principech bude shodná s cenou administrativní, a to hlavně proto, že cenový předpis nezohledňuje všechny cenotvorné faktory a situaci na trhu nemovitých věcí.

Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- dopravní dostupnost obce Rozhraní je zajištěna pomocí autobusové a vlakové dopravy
- dobrá dopravní spádovost do okolních obcí
- předmět ocenění skýtá možnost komerční využitelnosti s kombinací trvalého bydlení
- dobré parkovací možnosti na vlastním pozemku
- částečná možnost rozšíření do podkroví

Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- neúplná občanská vybavenost obce Rozhraní
- stavba občanské vybavenosti je situována poblíž frekventovaného silničního tahu
- v obci Rozhraní není možnost napojení na hloubkovou kanalizaci
- omezený okruh potencionálních klientů
- předmětem ocenění je ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2
- odraz ekonomické krize ve světle realitního trhu

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech (*jako celku*) nižší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na nižší úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění (*ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2*) považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Výsledná obvyklá hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla zjištěna komparativní metodou, na základě databáze uskutečněných prodejů v regionu, informací od znalců a realitních kanceláří působících v regionu, informací vlastníků sousedních nemovitých věcí a po použití korekčních koeficientů.

Cena jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených (se Zástavními právy smluvními se v ocenění neuvažuje, zpracovatel nezná jejich aktuální hodnotu, stejně tak se neuvažuje i s exekucemi)	0,- Kč
Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, které v dražbě prodejem nezaniknou (znalci nejsou známy žádné takové závady)	0,- Kč

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektu	1 474 250,- Kč
Cena pozemků	59 190,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	1 533 440,- Kč
Věcná hodnota objektu podle vyhlášky	2 247 340,- Kč
Věcná hodnota pozemků podle vyhlášky	90 290,- Kč
Stanovená věcná hodnota celkem	2 337 630,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 275 000,- Kč
Věcná břemena	0,- Kč
Ostatní movité věci	0,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění činí:

1 275 000,- Kč

Cena slovy: jedenmiliondvěstěsedmdesátřetitisíc Kč

Znalecký posudek vyhotovil:

Ivo Trst'án, soudní znalec

Jaroslav Suchánek, asistent soudního znalce

Mgr. Ing. Michalis Becis, asistent soudního znalce

Odpovědná osoba:

Ivo Trst'án, soudní znalec

V Jeseníku, dne 26. 1. 2017

.....
Odpovědná osoba: Ivo Trst'án, soudní znalec

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.3.1988, č.j. Spr.2143/88, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

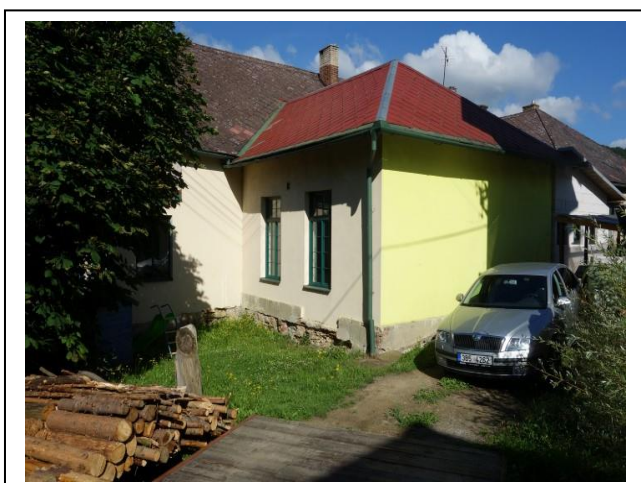
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 17/01/19 znaleckého deníku.

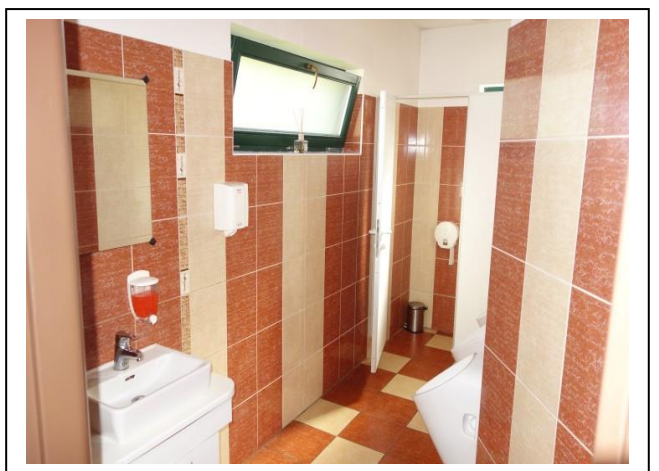
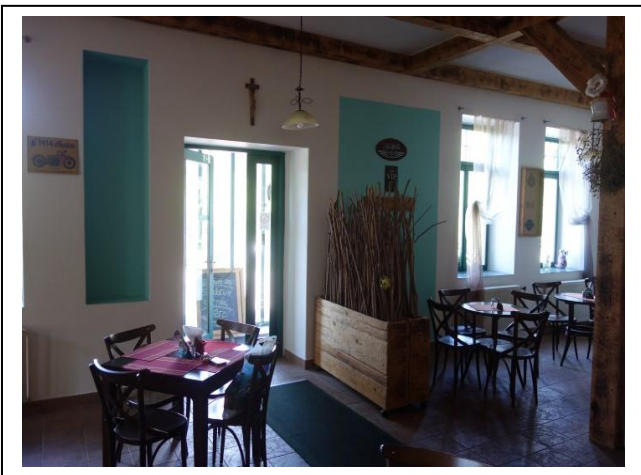
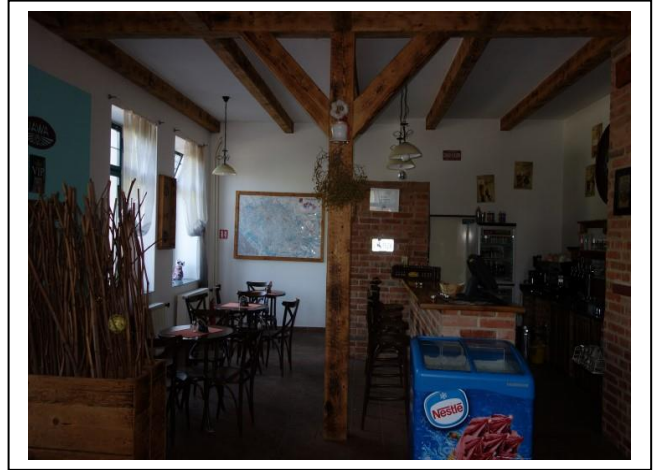
.....
Ivo Trst'án, soudní znalec

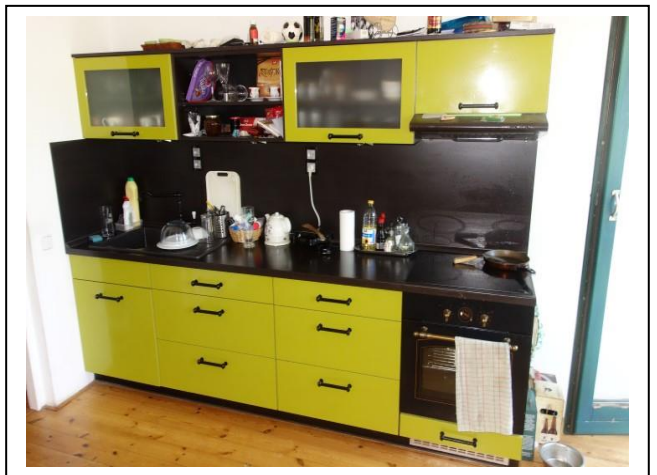
E. SEZNAM PŘÍLOH

- fotodokumentace
- výpis z katastru nemovitostí
- kopie katastrální mapy
- mapy širších vztahů I a II

Fotodokumentace







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.08.2016 12:15:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578681 Rozhraní

Kat.území: 742261 Rozhraní

List vlastnictví: 284

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Lajcmanová Hana, Svatopluka Čecha 1952/99a, Královo Pole, 61200 Brno	675709/0351	1/2
Loprais Jindřich, Vacenovská 1592, 69642 Vracov	460710/415	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	5	895	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Rozhraní, č.p. 60, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 5</i>					
	81	295	ostatní plocha	manipulační plocha	
	83/1	281	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění "Pohledávek A" - peněžitých pohledávek ze smlouvy o úvěru č.0099004398727 s konečnou splatností úvěru dne 15.1.2023, a to:

- a) pohledávka na splacení jistiny úvěru ve výši 1.400.000,- Kč s příslušenstvím, a
- b) budoucí peněžité pohledávky do celkové výše 1.515.850,- Kč, vzniklé nejpozději do 15.1.2023.

IT credit, s.r.o., Pernerova Parcela: St. 5 V-4471/2016-609
502/50, Karlín, 18600 Praha, Parcela: 81 V-4471/2016-609
RČ/IČO: 26444437 Parcela: 83/1 V-4471/2016-609

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.10000384131 ze dne 30.12.2012.
Právní účinky vkladu práva ke dni 31.12.2012.

V-6563/2012-609

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 17.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 25.05.2016. Zápis proveden dne 20.06.2016.

V-4471/2016-609

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění "Pohledávek B" - budoucích peněžitých pohledávek do celkové výše 154.420,- Kč, vzniklé nejpozději do 15.1.2023.

IT credit, s.r.o., Pernerova Parcela: St. 5 V-4471/2016-609
502/50, Karlín, 18600 Praha, Parcela: 81 V-4471/2016-609
RČ/IČO: 26444437 Parcela: 83/1 V-4471/2016-609

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.10000384131 ze dne 30.12.2012.
Právní účinky vkladu práva ke dni 31.12.2012.

V-6563/2012-609

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 17.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 25.05.2016. Zápis proveden dne

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.08.2016 12:15:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578681 Rozhraní

Kat.území: 742261 Rozhraní

List vlastnictví: 284

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

20.06.2016.

V-4471/2016-609

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov
Lajcmanová Hana, Svatopluka Čecha 1952/99a, Královo Pole, 61200 Brno, RČ/IČO: 675709/0351

Z-17844/2015-808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-51584/2015 -8 pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 21.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 21.12.2015. Zápis proveden dne 28.12.2015; uloženo na prac. Přerov

Z-17844/2015-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Lajcmanová Hana, Svatopluka Čecha 1952/99a, Královo Pole, 61200 Brno, RČ/IČO: 675709/0351

Parcela: St. 5 Z-7268/2015-609

Parcela: 81 Z-7268/2015-609

Parcela: 83/1 Z-7268/2015-609

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j.103 EX 51584/15-11 ze dne 21.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 21.12.2015. Zápis proveden dne 30.12.2015; uloženo na prac. Svitavy

Z-7268/2015-609

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 17.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.01.2013.

V-270/2013-609

Pro: Lajcmanová Hana, Svatopluka Čecha 1952/99a, Královo Pole, 61200 Brno, RČ/IČO: 675709/0351
Loprais Jindřich, Vacenovská 1592, 69642 Vracov 460710/415

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

83/1

74167

137

75600

144

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.08.2016 12:15:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578681 Rozhraní

Kat.území: 742261 Rozhraní

List vlastnictví: 284

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

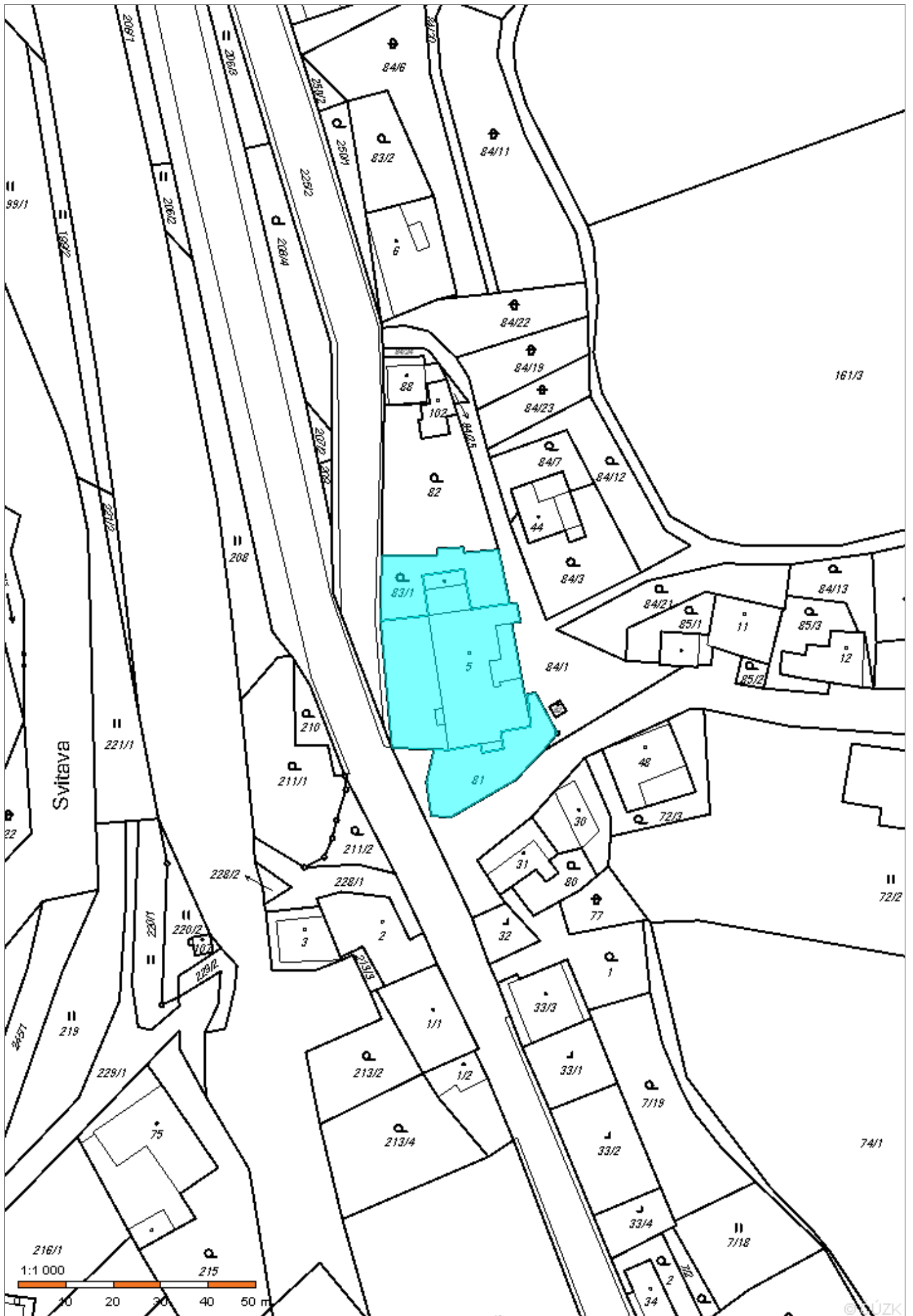
*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.*

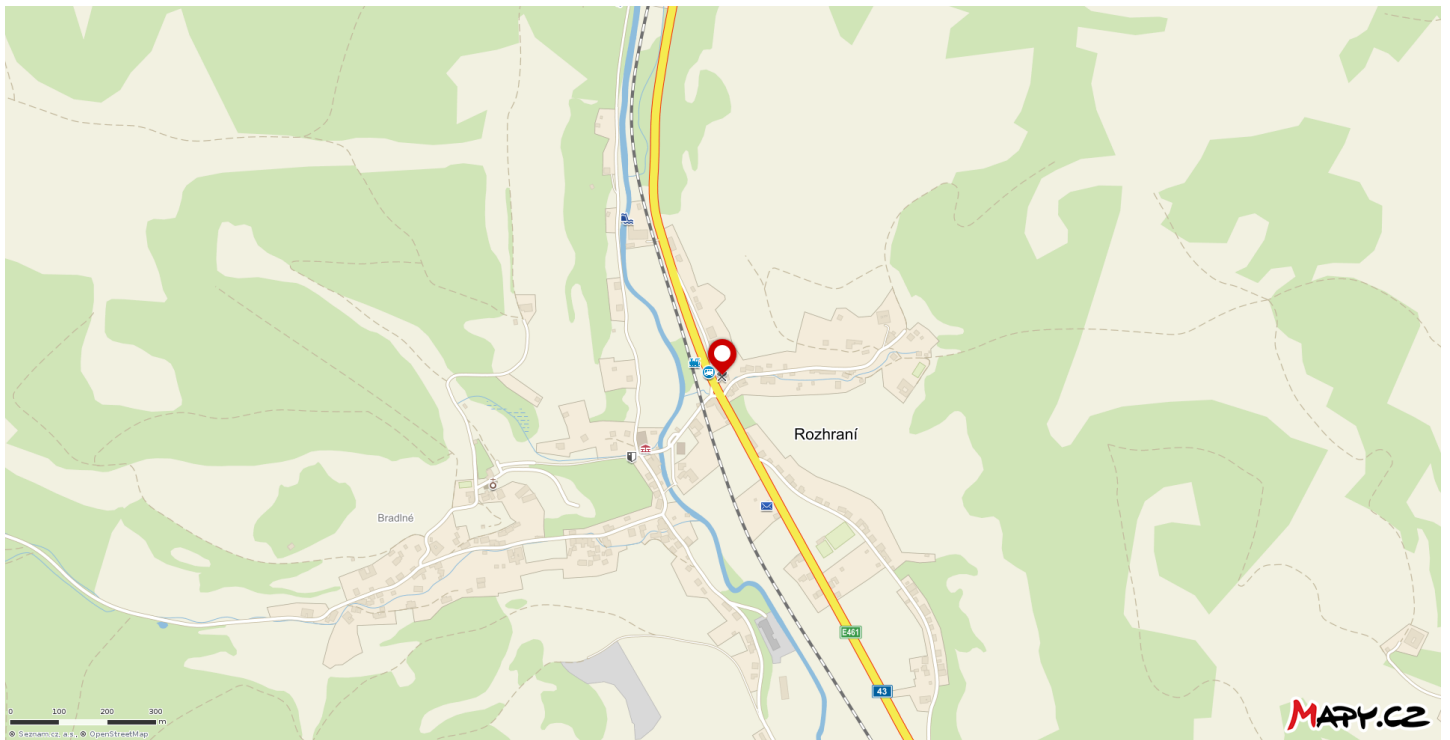
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 05.08.2016 12:19:33

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:





Rozhraní 60, Rozhraní

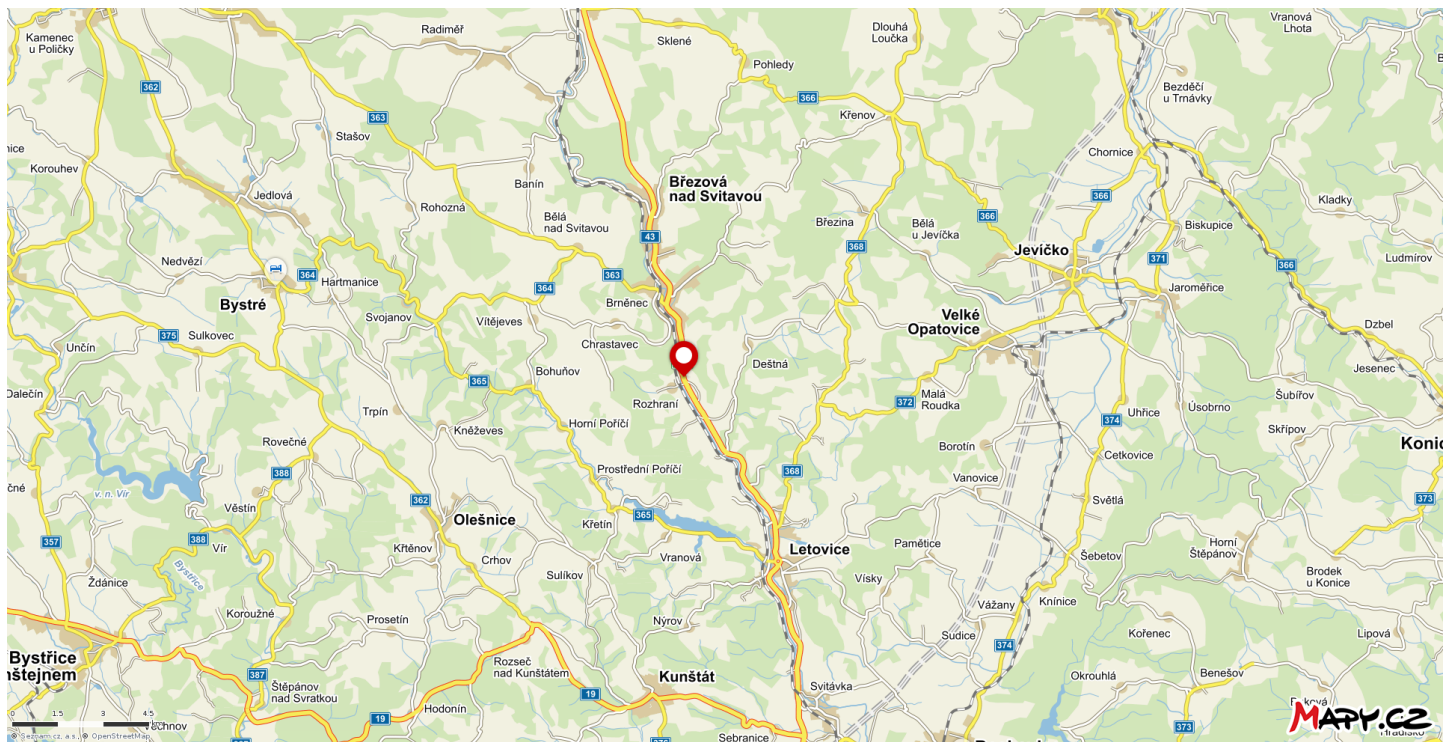
Rozhraní 60
569 03 Rozhraní
okres Svitavy, Pardubický kraj, Česko

Firmy na této adrese:

Motorest Na Rozhraní
Obchůdek Na Rozhraní

 GPS

49.6017569N, 16.5332261E



Rozhraní 60, Rozhraní

Rozhraní 60
569 03 Rozhraní
okres Svitavy, Pardubický kraj, Česko

Firmy na této adrese:

[Motorest Na Rozhraní](#)
[Obchůdek Na Rozhraní](#)

 GPS

49.6017569N, 16.5332261E