Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TÁBOR
Čechova 298, Bechyně, 391 65
SOUDNÍ EXEKUTOR
Mgr. Predrag KOHOUTEK

Došlo dne: 18.4.2013	Hod. 15 Min.
Počet stejnopisů: 2	
Počet příloh: 0	Podpis:

ZNALECKÝ POSUDEK
číslo: 6958-630/2013

O ceně nemovitosti - objektu č.p. 514 - rod. dům, příslušející k části obce Hostinné, na pozemku p.č. St. 611, včetně pozemku p.č. St. 611 - zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Hostinné, obec Hostinné, okres Trutnov.

Objednatel posudku:

Mgr. Predrag Kohoutek
soudní exekutor, Exekutorský úřad Tábor
Čechova 298
391 65 Bechyně
IČ: 72073560
DIČ: CZ7712151733

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro potřebu exekučního řízení **č.j. 152 EX 79/11 - 429**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 24.5.2013 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 22 stran a 16 stran příloh.

V Přerově, dne 12.7.2013

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 7.3.2013 vydané exekutorským úřadem Tábor, **Mgr. Predrag Kohoutek**, č.j. **152 EX 79/11 - 429,** byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitostí - objektu č.p. 514 - rod.dům, příslušející k části obce Hostinné, na pozemku p.č. St. 611, včetně pozemku p.č. St. 611 - zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Hostinné, obec Hostinné, okres Trutnov.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitostmi.

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

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

"Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu" – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

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

"Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim."

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

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena") - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 24.5.2013, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález" tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Posudek byl vytvořen v programu Delta-NEM firmy Diotima, s.r.o., tel.: 222 727 040, www.diotima.cz

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

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

První prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 26.3.2013 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše. Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

Druhá prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 24.5.2013 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka oceňovaných nemovitostí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitosti zvenčí. Informace, týkající se vnitřního vybavení, stavebně technického stavu a rekonstrukcí jednotlivých prvků oceňovaných nemovitostí, byly z části sděleny uživatelem předmětu ocenění.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 1252, pro k.ú. Hostinné, obec Hostinné, okres Trutnov, vyhotovený objednavatelem dne 7.3.2013, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Hostinné, obec Hostinné, okres Trutnov, vyhotovená znaleckým ústavem dne 24.5.2013, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Odhad č. 084/09-43 ze dne 24.8.2009 vypracovaný Ing. Františkem Řezníčkem.

Nájemní smlouva ze dne 14.2.1994.

Zápis o dohodě o odevzdání a převzetí bytu ze dne 7.11.1991.

Výměr nájemného ze dne 1.8.2002.

Nájemní smlouva ze dne 14.2.1994.

Nájemní smlouva ze dne 9.2.2010.

Kupní smlouva ze dne 22.9.1994.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Královéhradecký
Okres: Trutnov
Obec: Hostinné
Katastrální území: Hostinné (645770)

List vlastnictví číslo: 1252

Vlastník:

SJM Jarolín Dušan JUDr. a Jarolínová Markéta Ing.
Hüttlova 868, Střední Předměstí, 54101 Trutnov

5. Celkový popis nemovitosti

Ve výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1252, pro k.ú. Hostinné, obec Hostinné, okres Trutnov, je oceňovaná nemovitost evidována jako objekt č.p. 514 - rod. dům. Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že tento nesplňuje definici rodinného domu. Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnostem zjištěným při místním šetření. Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Jedná se o zděný, částečně podsklepený objekt se dvěma nadzemními podlažími s využitým podkrovím pod valbovou střechou krytou šindelem. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části města Hostinné, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese Nádražní 514, 543 71 Hostinné. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemek leží v rovinném terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 930/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Královéhradecký kraj, Pivovarské náměstí 1245/2, 500 03 Hradec Králové a přes pozemek p.č. 930/3 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Hostinné, Náměstí 69, 543 71 Hostinné.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

V prvním nadzemním podlaží jsou situovány dvě bytové jednotky o velikosti 2+1, každá s kompletním sociálním zařízením. Ve II. nadzemním podlaží jsou situovány dvě bytové jednotky o velikosti 2+1, každá s kompletním sociálním zařízením a v podkroví je přístupná bytová jednotka o velikosti 4+1 s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele z roku 1925. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností, které měly vliv na celkové prodloužení životnosti objektu. V roce 1992 byl objekt napojen na plyn. V roce 2000 byla provedena rekonstrukce krovu, výměna střešní krytiny, bleskosvodu a klempířských konstrukcí a rekonstrukce rozvodů elektra, vody a kanalizace. Dále byla vybudována bytová jednotka 4+1 v podkroví oceňovaného objektu a roce 2006 bylo v této bytové jednotce provedeno ústřední vytápění. Z důvodu neumožnění prohlídky oceňovaných nemovitostí nebylo možné přesně identifikovat další jednotlivé prvky rekonstrukce. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový stavebně technický stav a údržbu objektu uvažujeme jako průměrnou.

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo v kovových rámech na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- kovová vrata s drátěným pletivem v ocelových rámech
- kovová vrátka s drátěným pletivem v ocelovém rámu
- přístupový chodník kámen
- přípojky IS

Závady, které prodejem nemovitostí v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytu a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále (§ 336a odst. 1 písm. c) o.s.ř.). **Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou, kromě níže uvedených nájemních práv.**

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

6. Obsah posudku

1) Objekty
   a) Objekt č.p. 514 - rod. dům
2) Pozemky
   a) Pozemek
3) Věcná břemena
   a) Nájemní smlouva ze dne 14.2.1994 - Vladimír Hrouda
   b) Nájemní smlouva - Bohunka Tesařová
   c) Nájemní smlouva - pí. Galová
   d) Nájemní smlouva ze dne 14.2.1994 - Jiří Horák
   e) Nájemní smlouva ze dne 9.2.2010 - manželé Kounkovi
4) Ocenění výnosovým způsobem podle vyhlášky č. 450/2012 Sb.
5) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Podklady pro stanovení koeficientu K_p:
Okres: Trutnov
Počet obyvatel: 2 001 – 5 000 obyvatel

Ocenění

1) Objekty

1.a) Vyhláška 450/2012 Sb.

1.a.1) Objekt č.p. 514 - rod. dům – § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění
Budova: K_1. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)
Svislá nosná konstrukce: zděná
Polohový koeficient: 1,000
Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.2 domy vícebytové netypové
Koeficient změny ceny stavby: 2,131

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
I.NP	2,81 m	17,35×9,38	=	162,74 m^2
II.NP	2,78 m	17,35×9,38	=	162,74 m^2
Podkroví	2,37 m	17,35×9,38	=	162,74 m^2
I.PP	1,96 m	(17,35×9,38)/2	=	81,37 m^2
Součet:	9,92 m			569,59 m^2

Průměrná výška podlaží (PVP):	=	2,55 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP):	=	142,40 m^2

Obestavěný prostor (OP):

Spodní stavba	(17,35×9,38)/2×1,96	=	159,49 m^3
Vrchní stavba	17,35×9,38×6,28	=	1 022,03 m^3
Zastřešení	(9,38×4,03/6)×(2×17,35+11,63)+7,67×2,46×2,50×0,50	=	315,48 m^3
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 497,00 m^3

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1.	Základy včetně zemních prací – smíšené s izolací	6,00 %	Standardní	
2.	Svislé konstrukce – zděné	18,80 %	Standardní	
3.	Stropy – nespalné s rovným podhledem	8,20 %	Standardní	
4.	Krov, střecha – valbová	5,30 %	Standardní	

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
5.	Krytiny střech – šindel	2,40 %	Standardní	
6.	Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,70 %	Standardní	
7.	Úprava vnitřních povrchů – vápenné hladké	6,90 %	Standardní	
8.	Úprava vnějších povrchů – vápenné hladké	3,10 %	Standardní	
9.	Vnitřní obklady keramické – kuchyně, koupelny, WC	2,10 %	Standardní	
10.	Schody – betonové se zábradlím	3,00 %	Standardní	
11.	Dveře – dřevěné náplňové do ocelových zárubní	3,20 %	Standardní	
12.	Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13.	Okna – dřevěná kastlová a dřevěná zdvojená	5,40 %	Standardní	
14.	Povrchy podlah – beton, keramická dlažba, standardní krytina	3,10 %	Standardní	
15.	Vytápění – lokální kamny na tuhá paliva, WAF, a plynovým kotlem	4,70 %	Podstandardní	70 %
	– ústřední na s kotlem na tuhá paliva		Standardní	30 %
16.	Elektroinstalace – 240V	5,20 %	Podstandardní	
17.	Bleskosvod – ano	0,40 %	Standardní	
18.	Vnitřní vodovod – studená	3,30 %	Podstandardní	60 %
	– teplá i studená		Standardní	40 %
19.	Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizovaní	3,20 %	Standardní	
20.	Vnitřní plynovod – ano, zemní plyn	0,40 %	Standardní	
21.	Ohřev vody – průtokový ohřívač	2,10 %	Podstandardní	60 %
	– plynový kotel		Standardní	40 %
22.	Vybavení kuchyní – plynový sporák 5x	1,80 %	Standardní	
23.	Vnitřní hygienické vybavení – vana, umyvadlo, sprchový kout	3,80 %	Standardní	
24.	Výtahy	1,30 %	Nevyskytuje se	
25.	Ostatní	5,60 %	Nevyskytuje se	
26.	Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4:

Základní koeficient K_4:		1,0000
Úprava koeficientu K_4:		
15. Vytápění	–0,54 × 4,70 % × 70 %	– 0,0178
16. Elektroinstalace	–0,54 × 5,20 %	– 0,0281
18. Vnitřní vodovod	–0,54 × 3,30 % × 60 %	– 0,0107
21. Ohřev vody	–0,54 × 2,10 % × 60 %	– 0,0068
24. Výtahy	–0,54 × 1,852 × 1,30 %	– 0,0130
25. Ostatní	–0,54 × 1,852 × 5,60 %	– 0,0560
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		**= 0,8676**

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):		2 150,– Kč/m^3
Koeficient konstrukce K_1:	×	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP)$:	×	0,9663
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP)$:	×	1,1235
Koeficient vybavení stavby K_4:	×	0,8676
Polohový koeficient K_5:	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i:	×	2,1310

Základní jednotková cena upravená: = 4 052,21 Kč/m^3
Základní cena upravená: 1 497,00 m^3 × 4 052,21 Kč/m^3 = **6 066 158,37 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 60,000 %
Odpočet opotřebení: 6 066 158,37 Kč × 60,000 % – 3 639 695,02 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení: = **2 426 463,35 Kč**

Objekt č.p. 514 - rod. dům – zjištěná cena: **2 426 463,35 Kč**

2) Pozemky

2.a) Vyhláška 450/2012 Sb.

2.a.1) Pozemek – § 28

Základní cena za m^2 stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 62,01 Kč.
Cena je určena podle písm. k): ZC = C_p × 1,00, kde C_p = 35 + (4 643 – 1 000) × 0,007414 (zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde 4 643 je počet obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří
Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m^2 pozemku
Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:
Možnost napojení na rozvod plynu + 10 % × 1,100
Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,131

Název	Parc. č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2] základní	upravená	Cena [Kč]
Zastavěná plocha a nádvoří	St. 611	503	62,01	145,3576	73 114,87

Pozemek – zjištěná cena: **73 114,87 Kč**

3) Věcná břemena

3.a) Cenový předpis

3.a.1) Nájemní smlouva ze dne 14.2.1994 - Vladimír Hrouda – § 18 zákona č. 151/97 Sb.

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny.

Jedná se o ocenění práva nájemního, váznoucího na byt o velikosti 2+1 a celkové výměře 62,90 m^2, který je dle ústního upřesnění vlastníka situován v prvním nadzemním podlaží v objektu č.p. 514. Nájemní vztah byl sjednán na základě nájemní smlouvy ze dne 14.2.1994. Doba trvání nájemního vztahu dle této smlouvy byla uzavřena na dobu neurčitou. Nájemné bylo sjednáno mezi vlastníkem a nájemcem panem Vladimírem Hroudou. Dle ústní informace, je nájemné smluvními stranami sjednáno ve výši 2 428,- Kč za jeden měsíc, které považujeme za mírně podhodnocené v daném místě a čase. Předmět pronájmu je patrný z přiložené nájemní smlouvy. Pro stanovení hodnoty závady na nemovitosti vzniklé nájemní smlouvou jsou pro ocenění použity ustanovení § 18, zákona 151/1997Sb.

Roční užitek vyplývající z věcného břemene:			
U = 2428×12	=	29 136,–	Kč
Doba trvání břemene (n):		5	roků
Hodnota věcného břemene: U × n		145 680,–	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	–1	
Hodnota věcného břemene:	=	**–145 680,–**	**Kč**

3.a.2) Nájemní smlouva - Bohunka Tesařová – § 18 zákona č. 151/97 Sb.

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny.

Nájemcem, objednavatelem, vlastníkem nebyla předložena žádná nájemní smlouva, existence nájemního vztahu byla potvrzena vlastníkem pouze ústně a zpracovateli byl předložen Zápis o dohodě o odevzdání a převzetí bytu ze dne 7.11.1991 a dále výměr nájemného ze dne 1.8.2002. Dle ústní informace nájemce, paní Bohunka Tesařová hradí nájemné ve výši 1 841,- Kč/měsíc, které považujeme za mírně podhodnocené v daném místě a čase.

Jedná se o ocenění práva nájemního, váznoucího na byt 2+1 v prvním nadzemním podlaží.

Roční užitek vyplývající z věcného břemene:			
U = 1841×12	=	22 092,–	Kč
Doba trvání břemene (n):		5	roků
Hodnota věcného břemene: U × n		110 460,–	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	–1	
Hodnota věcného břemene:	=	**–110 460,–**	**Kč**

3.a.3) Nájemní smlouva - pí. Galová – § 18 zákona č. 151/97 Sb.

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny.

Nájemcem, objednavatelem, vlastníkem nebyla předložena žádná nájemní smlouva, existence nájemního vztahu byla potvrzena vlastníkem pouze ústně. Dle ústní informace nájemce, paní Galová hradí nájemné ve výši 2 428,- Kč/měsíc, které považujeme za mírně podhodnocené v daném místě a čase.

Jedná se o ocenění práva nájemního, váznoucího na byt 2+1 ve druhém nadzemním podlaží.

Roční užitek vyplývající z věcného břemene:			
U = 2428×12	=	29 136,–	Kč
Doba trvání břemene (n):		5	roků
Hodnota věcného břemene: U × n		145 680,–	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	–1	
Hodnota věcného břemene:	=	**–145 680,–**	**Kč**

3.a.4) Nájemní smlouva ze dne 14.2.1994 - Jiří Horák – § 18 zákona č. 151/97 Sb.

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny.

Jedná se o ocenění práva nájemního, váznoucího na byt o velikosti 2+1 a celkové výměře 58,00 m^2, který je dle ústního upřesnění vlastníka situován ve druhém nadzemním podlaží v objektu č.p. 514. Nájemní vztah byl sjednán na základě nájemní smlouvy ze dne 14.2.1994. Doba trvání nájemního vztahu dle této smlouvy byla uzavřena na dobu neurčitou. Nájemné bylo sjednáno mezi vlastníkem a nájemcem panem Jiřím Horákem. Dle ústní informace, je nájemné smluvními stranami sjednáno ve výši 2 411,- Kč za jeden měsíc, které považujeme za mírně podhodnocené v daném místě a čase. Předmět pronájmu je patrný z přiložené nájemní smlouvy. Pro stanovení hodnoty závady na nemovitosti vzniklé nájemní smlouvou jsou pro ocenění použity ustanovení § 18, zákona 151/1997Sb.

Roční užitek vyplývající z věcného břemene:			
U = 2411×12	=	28 932,–	Kč
Doba trvání břemene (n):		5	roků
Hodnota věcného břemene: U × n		144 660,–	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	–1	
Hodnota věcného břemene:	=	**–144 660,–**	**Kč**

3.a.5) Nájemní smlouva ze dne 9.2.2010 - manželé Kounkovi – § 18 zákona č. 151/97 Sb.

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny.

Jedná se o ocenění práva nájemního, váznoucího na byt o velikosti 4+1, který je dle ústního upřesnění vlastníka situován ve využitém podkroví objektu č.p. 514. Nájemní vztah byl sjednán na základě nájemní smlouvy ze dne 9.2.2010. Doba trvání nájemního vztahu dle této smlouvy byla uzavřena na dobu určitou a to do 31.12.2013. Nájemné bylo sjednáno mezi vlastníkem a nájemcem panem Petrem Konkem a paní Radkou Konkovou. Dle ústní informace, je nájemné smluvními stranami sjednáno ve výši 5 000,- Kč za jeden měsíc, které považujeme obvyklé v daném místě a čase. Předmět pronájmu je patrný z přiložené nájemní smlouvy. Pro stanovení hodnoty závady na nemovitosti vzniklé nájemní smlouvou jsou pro ocenění použity ustanovení § 18, zákona 151/1997Sb.

Roční užitek vyplývající z věcného břemene:			
U = 5000×12	=	60 000,–	Kč
Doba trvání břemene (n):		1	rok
Hodnota věcného břemene: U × n		60 000,–	Kč

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	–1
Hodnota věcného břemene:	=	**–60 000,– Kč**

Ceny věcných břemen – Cenový předpis:

a) Nájemní smlouva ze dne 14.2.1994 - Vladimír Hrouda	–145 680,– Kč
b) Nájemní smlouva - Bohunka Tesařová	–110 460,– Kč
c) Nájemní smlouva - pí. Galová	–145 680,– Kč
d) Nájemní smlouva ze dne 14.2.1994 - Jiří Horák	–144 660,– Kč
e) Nájemní smlouva ze dne 9.2.2010 - manželé Kounkovi	–60 000,– Kč
Cena věcných břemen činí celkem:	**–606 480,– Kč**
Cena po zaokrouhlení:	**–606 480,– Kč**

4)

5) Ocenění výnosovým způsobem podle vyhlášky č. 450/2012 Sb.

Roční nájemné:	Počet měsíců		Roční nájemné
I.NP - byt - pan Vladimír Hrouda	12 měs	2 428,– Kč/m^2 / měs	29 136,– Kč
I.NP - byt - paní Bohunka Tesařová	12 měs	1 841,– Kč/m^2 / měs	22 092,– Kč
II.NP - byt - paní Galová	12 měs	2 428,– Kč/m^2 / měs	29 136,– Kč
II.NP - byt - pan Jiří Horák	12 měs	2 411,– Kč/m^2 / měs	28 932,– Kč
Podkroví - byt - manželé Konkovi	12 měs	5 000,– Kč/m^2 / měs	60 000,– Kč
Roční nájemné celkem:			**169 296,– Kč**

Snížení ročního nájemného:			
Snížení nájemného o 40 %:			67 718,40 Kč
Odpočet ročního nájemného celkem:			**67 718,40 Kč**

Výpočet výnosové ceny:			
Upravené roční nájemné:	169 296,– Kč – 67 718,40 Kč	=	101 577,60 Kč
Účel užití stavby: Bytové domy typové			
Míra kapitalizace: 5,5 %		/	5,50 %
Cena zjištěná výnosovým způsobem (CV):			**1 846 865,45 Kč**

Stanovení ceny nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu:			
Skupina nemovitosti: C – bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti			
Cena zjištěná nákladovým způsobem bez K_p (CN):		=	2 499 578,22 Kč
Vzorec pro výpočet ceny: $CV + 0{,}20 \times \lvert CV - CN \rvert$			
Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu:			**1 977 408,– Kč**

6) Ocenění porovnávací metodou

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

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

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

1) Bytový dům Vrchlabí - ul. Žižkova, okres Náchod

Bytový dům o 4 bytových jednotkách se zahradou ve Vrchlabí v klidné části nedaleko centra o celkové ploše 2.577 m2. V obou podlažích se nacházejí vždy dva prostorné byty. Součástí domu jsou velké sklepy a velká půda. Dům obklopuje zahrada se vzrostlými stromy.
Nabídková CENA: 2 250 000,- Kč

2) Bytový dům Hostinné - ul. Hradební, okres Náchod
Bytový dům se čtyřmi byty. Dům byl v roce 2009 kompletně revitalizován. Nové rozvody vody, elektřiny, plynu včetně topení, odpadů a nová dřevěná eurookna. Každý z bytů má vytápění vlastním kotlem, zároveň zajišťujícím ohřev teplé vody. Ve většině bytů nové podlahy, kuchyňské linky a koupelny. Půda rozdělena na kóje, s možností vybudování podkrovního bydlení. V současnosti nemovitost rozdělena: 1.NP: 1+1-41m2, 2+kk-40m2. 2.NP: 2+1-55m2, 3+1-63m2. U bytových jednotek v 2.NP lze využít půdy nad byty
Nabídková CENA: 2 590 000,- Kč

3) Bytový dům Dvůr Králové - ul. Čechova, okres Náchod
Objekt s dvěma samostatnými bytovými jednotkami 4+1 a 2+kk, velkou půdou s možností vestavby a sklepem. Topení pro oba byty řešeno samostatně. V domě též velký nebytový prostor
Nabídková CENA: 2 799 000,- Kč

4) Bytový dům Dvůr Králové - ul. Hlávkova, okres Náchod
Bytový dům se čtyřmi bytovými jednotkami a zahradou, který se nachází ve Dvoře Králové nad Labem. Dům je podsklepená stavba z roku 1928 obsahující dvě nadzemní podlaží a podkrovní prostor. Celková podlahová plocha domu je 770 m2, z čehož je 102 m2 plocha sklepa, 499 m2 plocha bytů a 226 m2 podkrovního prostoru. V domě jsou čtyři funkční bytové jednotky, každá z nich má samostatný vstup, hygienické zařízení měření el energie a plynu. Dům je napojen na vedení vody, el. energie, plynu a kanalizační řad. Dům je v dobrém technickém stavu s pokročilejším opotřebením. Je vhodný k rekonstrukci. U domu je k dispozici zahrádka o velikosti 190 m2.
Nabídková CENA: 2 900 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování" či „vylaďování", proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín adjustace *(adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- dobrá docházková vzdálenost do centra města
- možnost napojení na kompletní IS
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- objekt je situován v blízkosti železniční trati (20 m)
- evidenční stav staveb v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnostem zjištěným při místním šetření (objekt evidován jako rodinný dům, ve skutečnosti se jedná bytový dům)
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- převládá pouze lokální vytápění objektu
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **bytový dům,** uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění je obchodovatelný (bez zohlednění váznoucích nájemních smluv).**

Seznam porovnávaných objektů:

Bytový dům Vrchlabí - ul. Žižkova, okres Náchod	
Výchozí cena (VC):	2 250 000,– Kč
Množství (M):	0,95 celek
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,05
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	1,00
$K_{technického\ stavu}$:	0,90
Jednotková cena (JC):	2 506 265,66 Kč
Váha (V):	1,0

Bytový dům Hostinné - ul. Hradební, okres Náchod	
Výchozí cena (VC):	2 590 000,– Kč
Množství (M):	0,95 celek
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,05
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	1,00
$K_{technického\ stavu}$:	1,00
Jednotková cena (JC):	2 596 491,23 Kč
Váha (V):	1,0
Bytový dům Dvůr Králové - ul. Čechova, okres Náchod	
Výchozí cena (VC):	2 799 000,– Kč
Množství (M):	0,95 celek
K_{polohy}:	1,02
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,05
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	1,00
$K_{technického\ stavu}$:	1,05
Jednotková cena (JC):	2 619 995,37 Kč
Váha (V):	1,0
Bytový dům Dvůr Králové - ul. Hlávkova, okres Náchod	
Výchozí cena (VC):	2 900 000,– Kč
Množství (M):	1,00 celek
K_{polohy}:	1,02
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,05
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	1,00
$K_{technického\ stavu}$:	1,00
Jednotková cena (JC):	2 707 749,77 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{objektivizační} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického\ stavu})$

Minimální jednotková cena za celek:	2 506 265,66 Kč
Průměrná jednotková cena za celek (Σ (JC × V) / Σ V):	2 607 625,51 Kč
Maximální jednotková cena za celek:	2 707 749,77 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za celek:		2 610 000,– Kč
Množství:	×	1,00 celek
Porovnávací hodnota (bez zohlednění váznoucích práv a závad):	=	2 610 000,– Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitostech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmětnou nemovitost považovat za **obchodovatelnou.**

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitostí tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena věcných břemen	–606 480,– Kč
Výnosová hodnota podle vyhlášky	1 977 410,– Kč
Celková cena podle cenového předpisu	**1 370 930,– Kč**
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích práv a závad)	**2 610 000,– Kč**
Ostatní movité věci	**0,– Kč**
Práva a závady (nájemní práva váznoucí na předmětu ocenění)	**- 606 480,– Kč**

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění podle odborného odhadu činí

2 610 000,– Kč (Obvyklá hodnota, **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)
Cena slovy: dvamilionyšestsetdesettisíc Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění podle odborného odhadu činí

2 003 520,-Kč (Obvyklá hodnota, **se zohledněním** váznoucích práv a závad)
Cena slovy: dvamilionytřitisícepětsetdvacet Kč

Zpracovatelé posudku: Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Michaela Pokorná

Osoba oprávněná podávat vysvětlení: Ing. Tomáš Vingrálek

V Přerově, dne 12.7.2013

OCEŇOVACÍ A ZNALECKÁ KANCELÁŘ s.r.o. znalecký ústav ekonomika - ceny a odhady majetku

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

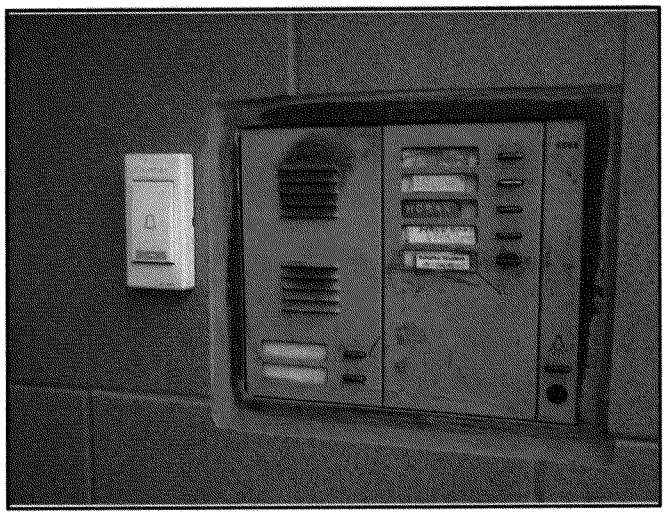
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6958-630/2013 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Náhled katastrální mapy
Nájemní smlouva ze dne 14.2.1994.
Zápis o dohodě o odevzdání a převzetí bytu ze dne 7.11.1991.
Výměr nájemného ze dne 1.8.2002.
Nájemní smlouva ze dne 14.2.1994.
Nájemní smlouva ze dne 9.2.2010.
Kupní smlouva ze dne 22.9.1994.



514

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *07.03.2013 16:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 152 EX 79/11 pro Soudní exekutor Kohoutek Predrag , Mgr.

Okres: **CZ0525 Trutnov** Obec: **579297 Hostinné**

Kat.území: **645770 Hostinné** List vlastnictví: **1252**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJM Jarolín Dušan JUDr. a Jarolínová Markéta Ing., Hüttlova 868, Střední Předměstí, 54101 Trutnov	**610509/1575 645401/1850**	

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 611	**503**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Stavby

Typ stavby *Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Na parcele*
Hostinné, č.p. 514	**rod.dům**		**St. 611**

B1 *Jiná práva* - **Bez zápisu**

C *Omezení vlastnického práva*

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

- **Zástavní právo smluvní**
  pohledávka ve výši 3 000 000,-Kč
  Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15057 Praha, RČ/IČO: 13584324
  Parcela: St. 611 **V-7050/2009-610**
  Stavba: Hostinné, č.p. 514 **V-7050/2009-610**

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.11.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.11.2009.**
  V-7050/2009-610

- **Nařízení exekuce**
  Exekutorský úřad Tábor
  soudní exekutor Mgr. Predrag Kohoutek
  Jarolín Dušan JUDr., Hüttlova 868, Střední Předměstí, 54101 Trutnov, RČ/IČO: 610509/1575 **Z-17199/2011-610**

  Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Trutnově č.j.: 18EXE-1273/2011 - 10 ze dne 10.11.2011. Právní moc ke dni 24.12.2011.; uloženo na prac. Trutnov**
  Z-17199/2011-610

  Listina **Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Exekutorský úřad Tábor č.j.: 152 EX-79/2011 -150 ze dne 19.01.2012.; uloženo na prac. Trutnov**
  Z-1120/2012-610

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  povinný JUDr. Jarolín Dušan, r.č. 610509/1575
  Stavba: Hostinné, č.p. 514 **Z-17193/2011-610**
  Parcela: St. 611 **Z-17193/2011-610**

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Tábor č.j.: 152 EX-79/2011 -40 ze dne 15.11.2011. Právní moc ke dni 24.12.2011.**
  Z-17193/2011-610

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *07.03.2013 16:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 152 EX 79/11 pro Soudní exekutor Kohoutek Predrag , Mgr.

Okres: **CZ0525 Trutnov** Obec: **579297 Hostinné**

Kat.území: **645770 Hostinné** List vlastnictví: **1252**

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

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

Listina **Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Exekutorský úřad Tábor č.j.: 152 EX-79/2011 -150 ze dne 19.01.2012.; uloženo na prac. Trutnov** Z-1120/2012-610

° **Zástavní právo exekutorské**
pohledávka ve výši 135.000,00 EUR s příslušenstvím
pohledávka ve výši 450,00 EUR

COSMICO FOUNDATION, id.č. 82992, Mitteldorf 1, Vaduz 9490, Lichtenštejnsko — **Parcela: St. 611** Z-1124/2012-610; **Stavba: Hostinné, č.p. 514** Z-1124/2012-610

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Tábor č.j.: 152 EX-79/2011 -48 ze dne 15.11.2011. Právní moc ke dni 24.12.2011.** Z-1124/2012-610

° **Nařízení exekuce**
Exekutorský úřad Praha-východ
soudní exekutor JUDr. Marcel Smékal
Jarolín Dušan JUDr., Hüttlova 868, Střední Předměstí, 54101 Trutnov, RČ/IČO: 610509/1575 Z-17897/2012-610

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Trutnově č.j.: 26EXE-3349/2012 -8 ze dne 19.11.2012.; uloženo na prac. Trutnov** Z-17897/2012-610

° **Zástavní právo exekutorské**
pohledávka ve výši 52.177,92 Kč s příslušenstvím

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11407 Praha, RČ/IČO: 45317054 — **Parcela: St. 611** Z-17949/2012-610; **Stavba: Hostinné, č.p. 514** Z-17949/2012-610

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha-východ č.j.: 081 EX-32959/2012 -026JH ze dne 13.12.2012.** Z-17949/2012-610

° **Nařízení exekuce**
Exekutorský úřad Praha-východ
soudní exekutor JUDr. Marcel Smékal
Jarolín Dušan JUDr., Hüttlova 868, Střední Předměstí, 54101 Trutnov, RČ/IČO: 610509/1575 Z-82/2013-610

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Trutnově č.j.: 31EXE-1600/2012 -13 ze dne 29.11.2012.; uloženo na prac. Trutnov** Z-82/2013-610

° **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
1. povinný KVP REAL s.r.o., IČ 27708519
2. povinný Jarolín Dušan JUDr., r.č. 610509/1575
Stavba: Hostinné, č.p. 514 Z-1562/2013-610
Parcela: St. 611 Z-1562/2013-610

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-východ č.j.: 081 EX-32959/2012 -043JH ze dne 05.02.2013.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *07.03.2013 16:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 152 EX 79/11 pro Soudní exekutor Kohoutek Predrag , Mgr.

Okres: **CZ0525 Trutnov** Obec: **579297 Hostinné**

Kat.území: **645770 Hostinné** List vlastnictví: **1252**

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

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

Z-1562/2013-610

D *Jiné zápisy*

Typ vztahu
Vztah pro *Vztah k*

- **Změna výměr obnovou operátu**

Parcela: St. 611 **Z-16431/2007-610**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva (dohoda) V1 3615/1994 Kupní smlouva ze dne 22.9.1994, vklad ze dne 10.11.1994**

POLVZ:68/1995 **Z-4800068/1995-610**

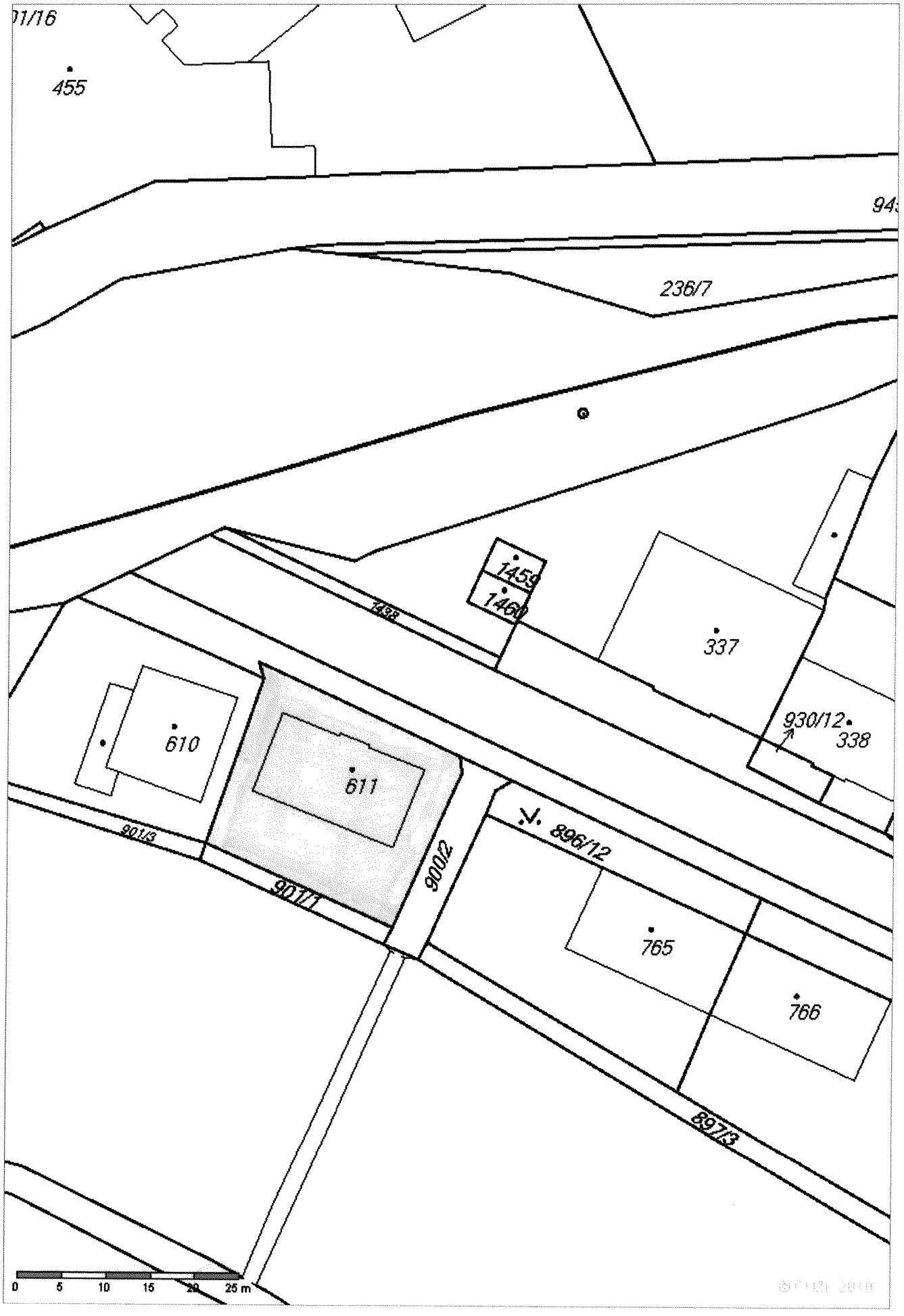
Pro: **Jarolín Dušan JUDr. a Jarolínová Markéta Ing., Hüttlova 868, Střední Předměstí, 54101 Trutnov** *RČ/IČO:* **610509/1575 645401/1850**

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

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 07.03.2013 16:19:43*

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD


01/16
455
236/7
1459
1460
337
930/12
338
610
611
901/3
901/1
900/2
896/12
765
766
897/3
0 5 10 15 20 25 m

Vlastník bytu: MÚ Hostinné IČO:

Obec: Hostinné PSČ: 54371

Čtvrť - Část obce:	Č.pop.-blok:	Č.bytu:	Podlaží:	Velikost:
Hostinné	514	1	1.NP	1+2
Ulice: Nádražní	Č.or.:	Kategorie bytu: 2 .		

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená na základě § 685 a následujícího zákona č.47/1992 Sb.

mezi

pronajímatelem bytu **Správa budov,města a lesů** IČO: 43463398
Hradební 98
543 71 Hostinné
(zástupce: **Naděžda Salavcová**)
na straně jedné,

a

nájemcem bytu **p. Vladimír Hrouda** 5205120110
na straně druhé, (dále jen nájemce)
sjednali na podkladě rozhodnutí o přidělení bytu vydaného vlastníkem bytu **MÚ Hostinné**
ze dne . . č.j. podle § 685 a následujícího zákona č.47/1992 Sb. (Občanského zákoníku) níže uvedeného dne.

tuto nájemní smlouvu:

Čl. I

1. Předmětem nájemní smlouvy je výše uvedený byt, který obsahuje: kuchyň, 2 pokoje, 1 předsíň(e), koupelnu, spíž, sklep, kůlnu,

Celková podlahová plocha bytu včetně příslušenství je 62.90 m2.
Přesný rozsah vybavení a zařízení tohoto bytu je uveden ve Výpočtovém listě a Protokolu o převzetí bytu, které jsou součástí této smlouvy.

2. **Pronajímatel přenechává byt, uvedený v Čl.I, odstavec 1. této smlouvy, nájemci (nájemcům) a to s účinností:**

od 27.12.1993 (vznik nájemního poměru)
a to na dobu neurčitou,
. .

Čl. II

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli bytu tyto měsíční úhrady:

a/ nájemné stanoveno výpočtem :	293 Kč
b/ úhradu záloh na služby spojené s užíváním bytu:	
b1/ vodné a stočné:	123 Kč
b2/ dodávku tepla a TUV:	0 Kč
b3/ ostatní služby:	29 Kč
ÚHRADA za byt (s platností od 01.01.1994) činí:	445 Kč

2. Tyto úhrady a zálohy byly určeny podle cenových předpisů platných v době sjednání této nájem.smlouvy a podle údajů ve Výpočtovém listě. O změnách pronajímatel bytu nájemci písemně.

3. Úhrada je splatná do 15. dne kalendářního následujícího měsíce, za který se platí nájemné.

4. Úhrady za plnění služeb poskytované s užíváním bytu placené zálohově je pronajímatel povinen vyúčtovat v předepsaných lhůtách.

5. Nezaplatí-li nájemce stanovené úhrady nebo jejich doplatky podle vyúčtování do termínu jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 0.5 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 5 Kč za každý i započatý měsíc. Prodlení s placením po dobu delší 3 měsíců je důvodem k vypovězení nájmu bytu podle § 711 zákona č.47/1992 Sb. (Občanského zákoníku).

Čl. III

1. Nájem bytu, který vznikl touto smlouvou, může zaniknout z těchto důvodů:
   1/ písemnou smlouvou mezi pronajímatelem a nájemcem
   2/ písemnou výpovědí nájemce:
      V písemné výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, nejméně však tři měsíce a to tím způsobem, aby skončila ke konci kalendářního měsíce. Není-li lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího, po měsíci, v němž výpověď došla druhému účastníkovi smlouvy.
   3/ uplynutím doby sjednané v nájemní smlouvě na dobu určitou
   4/ výpovědí pronajímatele podle § 711 zákona č.47/1992 Sb. (Obč.zák.).

2. Po zániku nájmu je nájemce povinnen byt vyklidit a vyklizený jej odevzdat pronajímateli se vším vybavením a zařízením ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k normálnímu opotřebování při řádném užívání a údržbě. O odevzdání bytu pronajímateli se pořídí zápis v části C protokolu o převzetí bytu.

Čl. IV

Pokud tato nájemní smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech nájemce a pronajímatele vyplývajících z nájmu ustanovení Občanského zákoníku, předpisu jej provázejících a doplňujících a platného Domovního řádu.

Čl. V

Zvláštní ustanovení:

1) Nájemce stvrzuje svým podpisem správnost údajů vyplněných v evidenční kartě pro výpočet nájemného.
   Při zjištění rozdílu od skutečností uhradí nájemce:
   do 30 dnů
   se zpětnou platností rozdíl nájemného.

2) Služby se účtují podle počtu osob a je proto nutné každou změnu ohlásit.

V(e) Hostinném, dne 14 února 1994

nájemce

pronajímatel

ZÁPIS O DOHODĚ
o odevzdání a převzetí bytu

Na základě rozhodnutí o přidělení bytu vydaného MěÚ Hostinné
(název orgánu přísluš. podle

..... ze dne .....
předpisů o hospodaření s byty)

čj. ..... byla sjednána mezi .....

Okresním bytovým podnikem Hostinné
.....
(název a sídlo organizace - vlastníka domu)

a Bohunka Tesařová
.....
(jméno a příjmení uživatele bytu)

dohoda o odevzdání a převzetí bytu v Hostinném
ul., nám. Nádražní č.p. 514

Rozsah práva užívat byt určuje občanský zákoník, zákon č. 41/1964 Sb. a vyhláška č. 45/1964 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku. Podrobnosti o způsobu užívání bytů,

společných prostor a zařízení domu a o užívání služeb upravuje domovní řád vydaný .....

II.

Uživatel bytu bude platit organizaci - vlastníku domu - počínaje dnem 1.října 1991

úhradu za užívání bytu ve výši 135,- Kčs měsíčně. Za úklid společných prostor v domě a za užívání výtahu bude platit úhradu ve výši ----- Kčs měsíčně. Úhradu za ostatní služby spojené s užíváním bytu bude platit měsíčně s tím, že se po uplynutí roku - topného období - podle příslušných předpisů vyúčtují.

Úhrada za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu je určena podle vyhlášky č. 60/1964 Sb. Její výpočet je proveden na základě údajů uvedených v evidenčním listě pro výpočet úhrady.

Skutečnosti rozhodné pro změnu úhrady je uživatel bytu povinen sdělit do j e d n o h o měsíce organizaci - vlastníku domu. Změnu ve výši úhrady vyznačí organizace - vlastník domu - v záznamu o změnách na této dohodě.

Nároky uživatele bytu na slevy z úhrady za užívání bytu při závadách, které podstatně ztěžují užívání bytu, jakož i z náhrady za služby spojené s užíváním bytu, pokud je organizace - vlastník domu - neplní řádně a včas, upravuje občanský zákoník (§ 170 a 171).
do 5. dne následujícího měsíce. Nezaplatí-li uživatel bytu do [illegible]
po její splatnosti, popřípadě nezaplatí-li úhradu za služby ve lhůtě s organizací - vlastníkem domu - dohodnuté, je povinen zaplatit organizaci poplatek z prodlení.

III.

Organizace - vlastník domu - předává do osobního užívání byt, který sestává z ...

pokojů a těchto dalších místností ...kuchyně,předsíně a příslušenství..

Zařízení .....

Stav bytu .....

.....

.....

V Hostinném dne 7.11.1991 198....

OKRESNÍ BYTOVÝ PODNIK
TRUTNOV
státní podnik
Pivovarská 50 - Hostinné

Hilarcová

.....3.....

podpis vlastníka domu nebo jeho zástupce - zástupce organizace, příp. razítko

Tegiarová B.

podpis uživatele bytu

Záznam o změnách měsíční úhrady za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu

Změny platí ode dne						
Měsíční úhrada za užívání bytu						
Měsíční úhrada za úklid společných prostor a za užívání výtahu v domě						
Měsíční úhrada za užívání bytu včetně úhrady za úklid, výtah						
Souhlas uživatele bytu s provedenou změnou						

Ing. Markéta Jarolínová
Huttlova 868
Trutnov 541 01

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TÁBOR
Čechova 298, Bechyně, 391 65
SOUDNÍ EXEKUTOR
Mgr. Predrag KOHOUTEK

Došlo dne: 26.6.2003	Hod. 8	Min. 45	
Počet stejnopisů: 1			
Počet příloh: 1	Podpis:		

paní
Tesařová B.
Nádražní 514
Hostinné 543 71

Věc: Výměr nájemného

Na základě vyhlášky č. 176/1993., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění vyhlášky Ministerstva financí č. 30/1995 Sb, zasílám nový výměr nájemného a rozpis záloh na služby.

Nový výměr:

1/ měsíční nájemné za byt bez záloh na služby	1.705 Kč
2/ měsíční nájem za vybavení bytu	31 Kč
3/ měsíční nájem na údržbu za společnou anténu	21 Kč
4/ záloha na vodné a stočné	392 Kč
5/ záloha na osvětlení spol. prostor	40 Kč
6/ záloha na odvoz popela a smetí	38 Kč
7/ záloha na kontrolu a čištění komínů	8 Kč
8/ záloha na vyvážení a čištění žumpy	28 Kč
CELKEM nájemné a měsíční záloha na služby	**2.263 Kč**

-1.1.2005 platí měsíční částka 1.900 Kč
1.1.2007 platí nájem 2.263 Kč + 37 Kč DLUH
= 2.300 Kč

Tento nový výměr nájemného platí od 1.8. 2002

.....
Nájemce
Ing. Markéta JAROLÍNOVÁ
Huttlova 868
54[illegible]TNOV
IČO [illegible]726
DIČ 268-04[illegible]1850

Tesařová B.
.....
Nájemník

Vlastník bytu: MÚ Hostinné   IČO:

Obec: Hostinné   PSČ: 54371

Čtvrť - část obce: Č.pop.+blok: Č.bytu: Podlaží: Velikost:

Hostinné   514   3   2   1+2

Ulice: Nádražní   Č.or.:   Kategorie bytu: I .

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená na základě § 685 a následujícího zákona č.4. [illegible] Sb.

mezi

pronajimatelem bytu Správa budov,města a lesů   IČO: [illegible]
Hradební 98
543 71 Hostinné
(zástupce: Naděžda Salavcová)
na straně jedné,

a

nájemcem bytu p. Jiří Horák   4703030780
na straně druhé, (dále jen nájemce)
sjednali na podkladě rozhodnutí o přidělení bytu vydaného vlastníkem
bytu MÚ Hostinné
ze dne . . č.j. podle § 685 a následujícího
zákona č.47/1992 Sb. (Občanského zákoníku) níže uvedeného dne,

tuto nájemní smlouvu:

Čl. I

1. Předmětem nájemní smlouvy je výše uvedený byt, který obsahuje:
kuchyň, 2 pokoje, 1 předsíň(e), koupelnu, spíž.

Celková podlahová plocha bytu včetně příslušenství je 58.00 m2.
Přesný rozsah vybavení a zařízení tohoto bytu je uveden
ve Výpočtovém listu a Protokolu o převzetí bytu, které jsou
součástí této smlouvy.

2. Pronajimatel přenechává byt, uvedený v Čl.I, odstavec 1.
této smlouvy, nájemci (nájemcům) a to s účinností:

od 06.12.1993 (vznik nájemního poměru)
a to na dobu neurčitou,

Čl. II

1. Nájemce se zavazuje platit pronajimateli bytu tyto měsíční úhrady:

a/ nájemné stanoveno výpočtem :	271 Kč
b/ úhradu záloh na služby spojené s užíváním bytu:	
b1/ vodné a stočné:	167 Kč
b2/ dodávku tepla a TUV:	0 Kč
b3/ ostatní služby:	37 Kč
ÚHRADA za byt (s platností od 01.01.1994) činí:	475 Kč

2. Tyto úhrady a zálohy byly určeny podle cenových předpisů platných
v době sjednání této nájemní smlouvy a podle údajů ve výpočtovém listě.
[illegible]

3. Úhrada je splatná do 15. dne kalendářního následujícího měsíce, za který se platí nájemné.

4. Úhrady za plnění služeb poskytované s užíváním bytu placené zálohově je pronajímatel povinen vyúčtovat v předepsaných lhůtách.

5. Nezaplatí-li nájemce stanovené úhrady nebo jejich doplatky podle vyúčtování do pěti dnů jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 5 Kč za každý i započatý měsíc. Prodlení s placením po dobu delší 3 měsíců je důvodem k vypovězení nájmu bytu podle § 711 písm. d/ zák. č. 47/1992 Sb. (Občanského zákoníku).

Čl. III

1. Nájem bytu, který vznikl touto smlouvou, může zaniknout z těchto důvodů:
1/ písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem
2/ písemnou výpovědí nájemce:
V písemné výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, nejméně však tři měsíce - to tím dodatkem, aby skončila ke konci kalendářního měsíce. Není-li lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla druhému účastníkovi smlouvy.
3/ uplynutím doby sjednané v nájemní smlouvě na dobu určitou
4/ výpovědí pronajímatele podle § 711 zák. č. 47/92 Sb. (obč.zák.).

2. Ke skončení nájmu je nájemce povinen byt vyklidit a vyklizený jej odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k normálnímu opotřebování při řádném užívání a údržbě. O odevzdání bytu pronajímateli se pořídí zápis v části C protokolu o převzetí bytu.

Čl. IV

Pokud tato nájemní smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech nájemce a pronajímatele, resp. vzniklých z nájmu ustanovení Občanského zákoníku, předpisů jej provádějících a doplňujících a platného Domovního řádu.

Čl. V

Zvláštní ujednání:

V(e) Jablonném, dne 14. února 1994

nájemce   pronajímatel

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TÁBOR
Čechova 298, Bechyně, 391 65
SOUDNÍ EXEKUTOR
Mgr. Predrag KOHOUTEK

Došlo dne: 3.7.2013	Hod. 9	Min. 30	
Počet stejnopisů: 1			
Počet příloh: 0	Podpis:		

Nájemní smlouva (na dobu určitou)

(dle občanského zákoníku)

JUDr.Dušan Jarolín, trvale bytem Trutnov,Huttlova 868 (pronajímatel)

a RADKA KOUNKOVÁ 770403/2287
PETR KOUNEK ....., trvale bytem RUDNÍ 511, 55372 RČ: 805530/3619 (nájemce)

uzavírají smlouvu o nájmu bytu tohoto znění:

I. Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujícího bytu: Hostinné,Nádražní ul. č.p.514 , patro 2,číslo bytu 5

II. Předmět nájmu

Předmětem nájmu je byt (4 pokoje,kuchyň,koupelna, WC)uvedený v článku I .

Vybavení bytu tvoří vana, WC mísa, umyvadlo, kuchyňská linka s dřezem,plynový kotel ,topná tělesa,zabudovaná šatní skříň,předsíňová stěna.
Součástí pronájmu je sklep a zahrada.
Pronajímatel tímto přenechává byt nájemci do užívání.Využití: bydlení.

III. Doba trvání nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, počínaje dnem 9.12.2010, konče dnem ...12..2011 prodloužen do 31/12/2013

Nájemci je poskytnuto právo přednostního nájmu na další 1 rok (12 měsíců) za předpokladu, že o toto prodloužení požádá nejpozději 2 měsíce před uplynutím sjednané doby nájmu a zároveň přistoupí na novou výši nájemného.

Nájem končí uplynutím sjednané nájemní doby,
nebo písemnou dohodou smluvních stran,
nebo výpovědí podanou pronajímatelem z důvodů uvedených v § 711 občanského zákoníku,
nebo výpovědí podanou nájemcem bez udání důvodů s výpovědní lhůtou 3 měsíce.

IV. Nájemné

Nájemné za užívání bytu činí 5000 Kč (pěttisíc korun českých) za kalendářní měsíc. V nájemném nejsou zahrnuty poplatky za odvoz domovního odpadu i poplatky za osvětlení veřejných prostor. Nájemné bude zasíláno jednou za kalendářní měsíc a to k 15 dni

kalendářního měsíce na bankovní účet banky GE Money Bank Hostinné, č.účtu 435239774/0600

V nájemném nejsou zahrnuty poplatky za následující služby spojené s nájmem: elektrická energie za společné prostory, vodné a stočné. Poplatky za uvedené služby budou hrazeny spolu s nájemným zálohově. Záloha na poplatky za služby je stanovena ve výši 440 Kč (čtyřistačtyřicet korun českých).Rozpis záloh: 400Kč záloha na vodné a stočné, 40 Kč záloha na osvětlení společných prostor.Zálohy budou zasílány jednou za kalendářní měsíc a to k 15 -20 dni kalendářního měsíce na bankovní účet spolu s nájemným.

Skutečná cena elektrické energie za osvětlení společných prostor ,vodného a stočného bude rozpočítána na jednotlivé byty na základě spotřeby a vyúčtována jednou ročně.

V. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu vyplývají z občanského zákoníku § 687 až § 695.

Nájemce bytu je dále povinen:

1. Udržovat čistotu před svým bytem (stanoven domovní úklidový rozvrh).
2. Neskladovat v bytě (včetně sklepní kóje) toxické a hořlavé látky v množství, jež by mohlo ohrozit zdraví a bezpečnost osob v budově.
3. Udržovat pořádek a čistotu na zahradě.
4. Zajistit přihlášení odběrů elektrické energie a plynu na svoji adresu.
5. Zaplatit při podpisu vratnou kauci 15.000 Kč pro případ poškození předmětného bytu včetně jeho zařízení.
6. Zajistit si přihlášení poplatku za odvoz odpadu

VI. Prohlášení stran

Obě strany prohlašují, že si nájemní smlouvu sepsanou na základě svobodné vůle přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Hostinném dne 9/2/2010

JUDr.Dušan Jarolín
(pronajímatel)

(nájemce)

152 EY 49/11-526

Kopie

K u p n í s m l o u v a

a z á s t a v n í s m l o u v a

V1 PÚ 3 - 3615/ 4112/4
Pol. výk. sml. 9 4/4 5 68/95
Č.j. odd.V / Došlo dne
V4 3 3615 10. XI. 1994

Město Hostinné jednající starostou Karlem K l í m o u (dále jen prodávající)

a

manželé Jarolín Dušan, r.č. 610509/1575 a Jarolínová Markéta, r.č. 645401/1850, oba bytem Hostinné, Sídliště 691 (dále jen kupující)

uzavírají kupní a zástavní smlouvu, jejímž obsahem jsou tato ujednání:

1.

Prodávající je podle zák. č. 172/91 Sb., § 3, z 24. dubna 1991 o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, vlastníkem domu čp. 514 se st.p. č. 611 o výměře 495 m2.

2.

Prodávající prodává shora uvedené nemovitosti, t.j. dům čp. 514 s pozemkem st.p.č. 611 v k. ú. Hostinné včetně příslušenství, t.j. venkovních úprav kupujícím za kupní cenu 344.610 Kč a ti nemovitosti za tuto cenu kupují a přejímají do bezpodílového spoluvlastnictví manželů.
Stav nemovitostí odpovídá znaleckému posudku a je kupujícímu dobře znám. Nemovitosti jsou převáděny prosty všech dluhů a právních závad.
Byty v domě jsou užívány podle uzavřených nájemních smluv.

3.

Kupní cena uvedené nemovitosti činí 344.610,- Kč, tj. slovy třista čtyřicet čtyři tisíc šest deset korun.
Kupní cena byla stanovena dohodou a bude zaplacena takto:
a) zálohu ve výši 34.000 Kč zaplatil kupující prodávajícímu před podpisem této smlouvy a prodávající převzetí této částky potvrzuje
b) doplatek kupní ceny, t.j. 310.610 Kč zaplatí kupující do 30 dnů od doručení kupní smlouvy Katastrálním úřadem v Trutnově.
Kupující je povinen zaplatit smluvní pokutu za každý měsíc prodlení ve výši 5 % dlužné částky.
Prodávající může odstoupit od této smlouvy, aniž by kupujícího upomínal, je-li kupující v prodlení se zaplacením kupní ceny více než dva měsíce.

4.

Pro zajištění pohledávky z kupní ceny ve výši 310.610 Kč se zřizuje na převáděné nemovitosti zástavní právo pro věřitele Město Hostinné. Zástavní právo končí splacením pohledávky.

5.

Prodávající sjednává s kupujícím formou věcného závazku předkupní právo k převáděným nemovitostem ve prospěch Města Hostinné takto: V případě prodeje nemovitostí nebo její části v době do deseti let od uzavření kupní smlouvy je kupující povinen přednostně tyto nemovitosti nabídnout k odkoupení městu Hostinné v kupní ceně uvedené v čl. 3 této smlouvy zvýšené o prokazatelně vynaložené náklady na opravy a údržbu nemovitostí. Město je povinno se do třiceti dnů k této nabídce ...

Kopie

6.

Na nemovitost byl vypracován znalecký posudek č. 1724-194/94 ze dne 10.6.1994 soudního znalce Ing. Vlastimila Biena. Takto zjištěná cena nemovitostí podle vyhlášky 393/91 Sb. ve znění vyhl. č. 611/92 Sb. pro účely zpoplatnění činí 638.173 Kč.

7.

Vlastnické právo přechází dnem vkladu do katastru nemovitostí.

V Hostinném dne 22. září 1994

Prodávající :

Město Hostinné

Kupující :

Ing. Jarolímová

KATASTRÁLNÍ ÚŘAD V TRUTNOVĚ
Vklad práva povolen
rozhodnutím č.j. V 163-3615/94
Vklad práva zapsán
v katastru nemovitostí dne 10.5.95
Právní účinky vkladu
vznikly dnem 10.11.94
V Trutnově dne 11.5.95

Ing. Hana KOČÁTKOVÁ
pověřený pracovník

Dle knihy ověřování pol. č. 918/1994
podepsal (a) Jarkovová Michaela
rč.: .... trvale bytem Hostinné
č. 690, jehož (jejíž) totožnost
byla zjištěna OP 0779944 AK (svědky)
tuto listinu před MěÚ Hostinné,
tento podpis uznal za svůj vlastní.
Hostinné, dne 22.9. 1994
Ověřil (a):

MĚSTSKÝ ÚŘAD okr. Trutnov V HOSTINNÉM

Vyhotoveno: - 8 -07- 2013
Počet stran: 2
Vyhotovil: Matoušková

PV1-3442/2013-610

ve sbírce listin katastru - pozemkové knihy

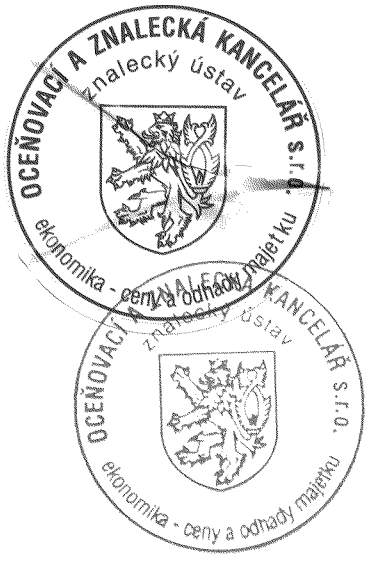
Osvobozeno od správních poplatků
podle § 8 zákona č. 634/2004 Sb

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov

Dle knihy ověřování pol. č. 945/1994
podepsal (a) Jarolím Dušan
rč.: .... trvale bytem Hostinné
č. 691, jehož (jejíž) totožnost
byla zjištěna OP [illegible] (svědky)
tuto listinu před MěÚ Hostinné,
Ověřil (a):

MĚSTSKÝ ÚŘAD okr. Trutnov V HOSTINNÉM

OCEŇOVACÍ A ZNALECKÁ KANCELÁŘ s.r.o.
znalecký ústav
ekonomika - ceny a odhady majetku


OCEŇOVACÍ A ZNALECKÁ KANCELÁŘ s.r.o.
znalecký ústav
ekonomika - ceny a odhady majetku

OCEŇOVACÍ A ZNALECKÁ KANCELÁŘ s.r.o.
znalecký ústav
ekonomika - ceny a odhady majetku