

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1223 - 38 /2019

O obvyklé ceně nemovitosti - pozemku parc.č. 3036/2, jehož vlastnictví je zapsáno u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, na listu vlastnictví č.108 vedeného pro katastrální území Babí obce Trutnov, okres Trutnov.

Objednatel posudku :

**Pan
Zdeněk Pražák
U Pekárny 3190
580 01 Havlíčkův Brod**

Účel posudku :

odhad obvyklé ceny nemovitostí

Posudek vypracován ke dni :

21.10.2019

Datum místního šetření :

17.10.2019

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění podle stavu ke dni 21.10.2019 posudek vypracoval :

**Ing. Pavel Bartoš
Malé náměstí 34
541 01 Trutnov
tel. 604 893 587
e-mail : bartos.tu@seznam.cz**

Posudek obsahuje 6 stran a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Trutnově, 21.10.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je zjistit obvyklou cenu pozemku pro účely jeho převodu.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Místní šetření spojené s prohlídkou a měřením bylo provedeno na místě samém dne 17.10.2019 za přítomnosti pana Zdeňka Pražáka a znalce osobně.

3. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí přiložený v příloze
- kopie katastrální mapy přiložená v příloze
- skutečnosti zjištěné znalcem při osobní prohlídce
- hlavní výkres územního plánu obce Trutnov
- informace o cenových údajích prodaných nemovitých věcí z katastru nemovitostí

4. Vlastnické a evidenční údaje

Podle přiloženého výpisu z katastru nemovitostí jsou vlastnické údaje následující :

Vlastnické právo :

Koutek Josef, Zámečnická 614, Střední Předměstí, 541 01 Trutnov - **spoluvlastnický podíl 1/2**
Pražák Zdeněk, U Pekárny 3190, 58001 Havlíčkův Brod - **spoluvlastnický podíl 1/2**

B Nemovitosti :

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3036/2	320	ostatní plocha	neplodná půda	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B : bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

· velké množství zápisů - viz přiložený výpis

Nemovité věci jsou zapsány na **listu vlastnictví č.108** vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov pro obec a katastrální území Babí.

5. Dokumentace a skutečnost

V jižní části pozemku stojí stavba bez pevných základů. Jde o stavbu spočívající na dvou ocelových kontejnerech postavených ve vzdálenosti šířky garáže pro osobní vozidlo. Plocha mezi kontejnery je zpevněna zámkovou dlažbou a proluka je ze severní strany uzavřena výsuvnými vraty a na jižní straně lehkou stěnou zavěšenou na kontejnerech. Shora jsou kontejnery kryty sedlovou střechou přesahující kontejnery jižním směrem. Přesahující dřevěná střešní konstrukce je vynesena ocelovými šikmými vzpěrami přivařenými ke kontejnerům. Podstřešní prostor je stavebně upraven, na severním štítu jsou okna. Oba štíty jsou obloženy palubkami, střešní krytina je plechová, spojevaná na svislou drážku. Vstup z horní úrovně terénu do jižního štítu je garážovými vraty.

6. Celkový popis nemovitostí

Předmět ocenění :

Předmětem ocenění je pouze jeden pozemek označený jako pozemková parcela parc.č. 3036/2, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití neplodná půda.

Situování nemovitosti :

Oceňovaný pozemek se nachází v odloučené severní části okresního města Trutnov nazvané Babí v katastrálním území stejného názvu.

Původní obec Babí představuje rozptýlenou zástavbu po obou stranách údolí s Babským potokem, jehož trasu přibližně kopíruje silnice ve směru na Žacléř.

Předmětný pozemek leží v severozápadním svahu nad tímto údolím přibližně v úrovni kostela se hřbitovem a původní školy stojící na protějším svahu, přibližně na přímce spojující vrchol Baba a kostel.

Přístup je po částečně štěrkem zpevněné cestě cizího vlastníka prudkým sjezdem z hlavní silnice vpravo ve směru na Žacléř, cca 240m od kostela.

Pozemek leží na hraně prudkého svahu a je na něm vytvořen zářez do svahu. Původně zde snad stála zemědělská stavba.

Napojení nemovitostí na inženýrské sítě :

Sousední rekreační stavba je napojena na obecní vodovod a na elektrickou soustavu.

Využití pozemků podle územního plánu :

Na území města Trutnov je platný územní plán. Podle hlavního výkresu v měřítku 1:5000 ve stavu po změně č.1 a změně č.2 je oceňovaný pozemek zahrnut do funkční plochy RI - plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci.

B. Posudek

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění je 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.“

Obvyklá cena nemovitostí se obecně zjišťuje porovnáním a to z dostatečně velkého vzorku skutečně prodaných nemovitostí v daném místě a čase.

Pro zjištění porovnávací hodnoty pomocí indexů odlišnosti je nutné velké množství stejných nebo alespoň velmi podobných nemovitostí v daném místě (min. 15 vzorků pro statistické vyhodnocení) a k tomu také znalost jejich skutečných cen realizovaných při prodeji.

Tak velký soubor porovnatelných, tedy téměř shodných, skutečně prodaných pozemků v místě a čase neexistuje a proto pro odhad obvyklé ceny je nutno použít metodu přímého porovnání a odvození ceny z dostupných podkladů. V tomto případě z cen pozemků skutečně prodaných pozemků v místě a v nejbližším okolí.

Způsob zjištění kupních cen pozemků pro porovnávací metodu :

Kupní ceny pozemků byly zjištěny z kupních smluv na Katastrálním pracovišti Trutnov. Pro kontrolovatelnost jsou uvedena čísla vkladových řízení a pro doplnění i parcelní čísla pozemků a katastrální území. U prodaných pozemků jsou uvedeny i jejich plošné výměry.

Uskutečněné kupní ceny pozemků použité pro porovnávací metodu :

1) K.ú. Babí - severní část pod lomem - V-5224/2019-610

Prodány byly pozemky parc.č.844 o výměře 879m² a pozemek parc.č.2876 o výměře 223m² za celkovou cenu 17 520,-Kč. Pozemky tvoří louku mezi pěti rodinnými domy (původními zemědělskými usedlostmi). Využití pozemků podle územního plánu je - plochy BV - plochy bydlení v rodinných domech - venkovské. Cena přepočtená na 1m² činí **16,- Kč/m²**.

2) K.ú. Babí - mezi krajnicí silnice a potokem v místě kostela - V-2527/2018-610

Prodán byl pozemek parc.č.440/1 o výměře 1910m² za cenu 220 000,-Kč. Pozemek leží naproti kostelu mezi silnicí a potokem. Na pozemku stojí garáž nezapsaná v katastru nemovitostí, část pozemku kolem této stavby je oplocená. Územním plánem je určen k využití jako zeleň soukromá a vyhrazená (plocha ZS). Cena přepočtená na 1m² činí **115,- Kč/m²**.

3) K.ú. Babí - louka 30m severovýchodně od oceňovaného - V-7603/2018-610

Prodán byl pozemek parc.č.436/1 o výměře 10 282m² za cenu 45 000,-Euro (tj. při kurzu 26,30 Kč za Euro kupní cena 1 183 500,-Kč). Pozemek leží severovýchodně od oceňovaného pozemku a jejich nejmenší vzdálenost je 30m. Západní část pozemku o výměře cca 3500m² je územním plánem určena pro výstavbu staveb pro individuální rekreaci (Plocha RI - změna Z3), zbývající část lze využít pouze jako zemědělskou plochu. Cena přepočtená na 1m² činí **112,- Kč/m²**.

4) K.ú. Babí - mez ve stráni pod lomem - V-2907/2018-610

Prodán byl pozemek parc.č.832/3 o výměře 242m² za cenu 4 840,-Kč. Pozemek tvoří mez navazující na pozemky užívané s rodinným domem, leží však mimo zastavěné území obce a podle územního plánu jej lze využít pouze jako zemědělský pozemek. Cena přepočtená na 1m² pozemku činí **20,- Kč/m²**.

5) K.ú. Babí - louka pod odbočkou do lomu - V-5337/2018-610

Prodán byl pozemek parc.č.1008 o výměře 9 095m² za cenu 42 122,-Kč. Pozemek leží ve svahu pod odbočkou do lomu v prudké zatáčce pod pevností Stachelberg a v trojúhelníkovém tvaru směřuje po svahu svým cípem jihozápadním směrem až do zástavby. Dle územního plánu jde o pozemek zemědělský, nachází se na něm elektrovod. Cena přepočtená na 1m² činí **5 Kč/m²**.

Odhad obvyklé ceny pozemku :

Oceňovaný pozemek je zastavěný movitou stavbou, tedy stavbou bez základů a tak pro účely ocenění jde o pozemek nezastavěný, územním plánem určený k zastavění stavbou pro rodinnou rekreaci.

Prodané pozemky na území části Babí okresního města Trutnov mají velmi nízkou cenovou úroveň. Jde o okrajovou část města nesrostlou s jeho zastavěným územím bez městské hromadné dopravy a z hlediska obyvatel jde o bydlení spíše v odloučené obci bez občanské vybavenosti a s autobusovým spojením závislým na spojení měst Trutnov a Žacléř. Vzdálenost do severní okrajové části Horní Staré Město je 6km, do centra města pak 9km.

V této odlehle části stoupající na vrcholy Rýchor je dosud mnoho nevzhledných a neudržovaných rodinných domů, původních zemědělských usedlostí odsunutých německých obyvatel.

Uvedené prodané pozemky s nízkou cenou od 5,-Kč/m² do 20,-Kč/m² jsou převážně zemědělskými pozemky užívanými jako louky. Výjimku tvoří prodaný pozemek č.1, který byl prodán za cenu 16,-Kč/m² a to přesto, že jde o pozemek v zastavěném území zahrnutý územním plánem do funkční plochy pro výstavbu rodinných domů vesnického typu.

K porovnání je nutno použít pozemky s podobným využitím.

Dražším pozemkem je prodaný pozemek č.2 prodaný za cenu 115,-Kč/m² a to i přes to, že lze využít pouze jako soukromou zeleň. Na tomto pozemku je však umístěna garáž nezapsaná do katastru nemovitostí a proto je cena vyšší, i když jde o zemědělský pozemek.

Podobné využití, jako má oceňovaný pozemek, má pouze pozemek uvedený pod č.3 prodaný za cenu 112,-Kč/m². Tento pozemek má nesrovnatelně velkou výměru 10 282m² a pouze jeho část o výměře cca 3500m² je určena k zastavění stavbami pro individuální rekreaci.

Z této kupní ceny by se měla odvodit cena oceňovaného pozemku ve vyšší cenové úrovni, avšak je nutno zohlednit prodaný pozemek č.1, který umožňuje výstavbu rodinných domů a byl prodán pouze za cenu 16,-Kč/m².

Obvyklou cenu oceňovaného pozemku proto odhaduji ve výši **110,-Kč/m²**.

Ocenění obvyklou cenou :

Parc.č.	Dru pozemku	Výměra [m ²]	Cena za 1m ² [Kč]	Obvyklá cena [Kč]
3036/2	ostatní plocha - neplodná půda	320	110,-	35 200,-
			CELKEM	35 200,-Kč

Obvyklou cenu odhaduji ve výši 35 000,-Kč

C. ZÁVĚR

Obvyklou cenu nemovitosti - pozemku parc.č. 3036/2, jehož vlastnictví je zapsáno u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, na listu vlastnictví č.108 vedeného pro katastrální území Babí obce Trutnov, okres Trutnov, **odhaduji ke dni ocenění ve výši :**

35 000,-Kč

slovy : třicetpětisíkorunčeských

podíl o velikosti 1/2 z celku činí

17 500,-Kč

slovy : sedmnáctisícpětsetkorunčeských

V Trutnově, 21.10.2019

Ing. Pavel Bartoš
Jaroslava Ježka 646
541 01 Trutnov
tel. 604893587



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26. 3. 1999 č.j. Spr.2029/98 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1223 - 38/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. p/1900 podle připojené likvidace.

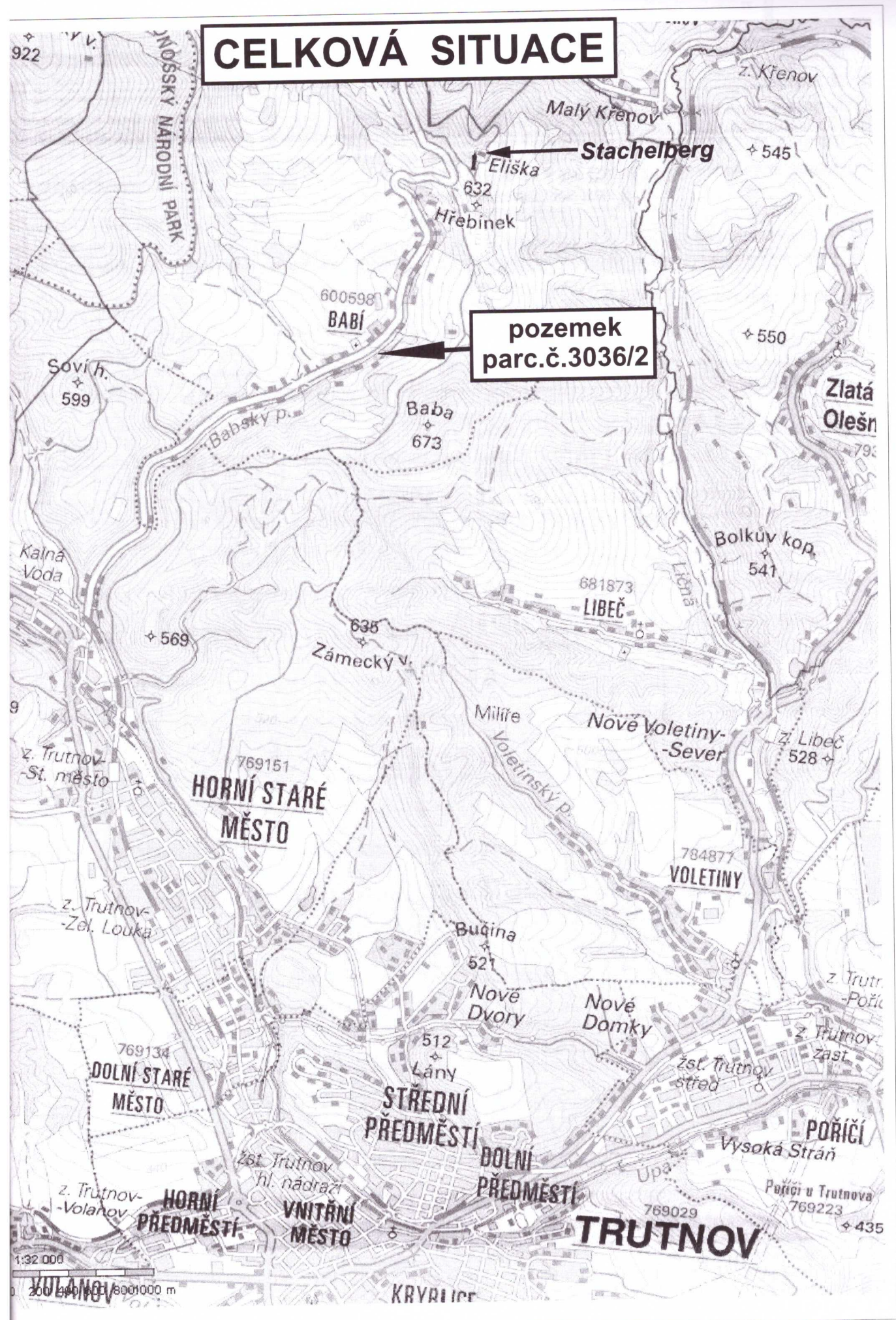
V Trutnově, 21.10.2019

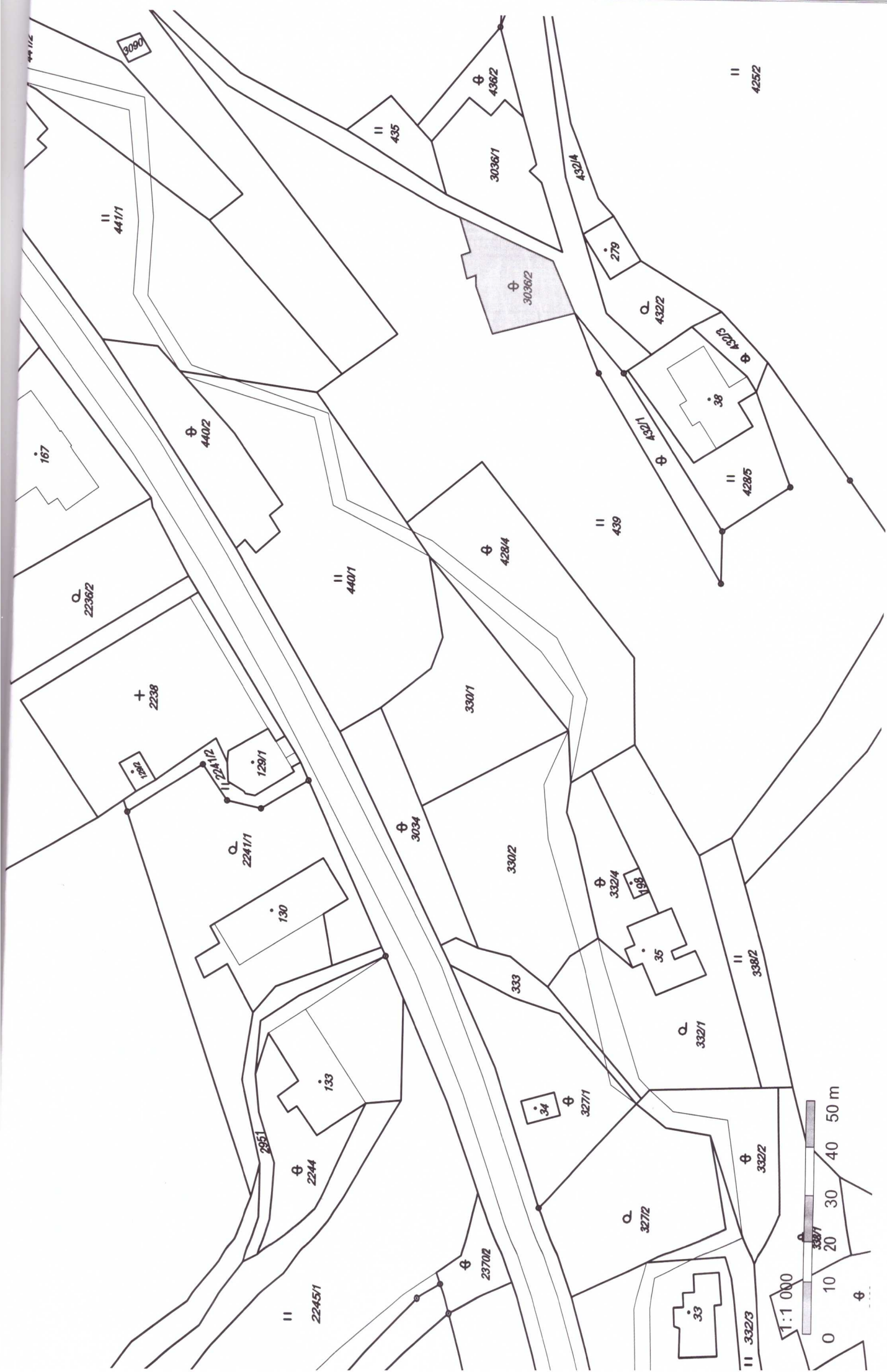
Ing. Pavel Bartoš

E. Seznam příloh

- 1 - celková situace (1 x A4)
- 2 - kopie části katastrální mapy (1 x A4)
- 3 - kopie výpisu z katastru nemovitostí (3 x A4)

CELKOVÁ SITUACE





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.10.2019 10:35:11

Obec: CZ0525 Trutnov

Obec: 579025 Trutnov

mí: 600598 Babi

List vlastnictví: 108

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

vník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
nické právo		
utek Josef, Zámečnická 614, Střední Předměstí, 54101	460407/009	1/2
utnov		
ažák Zdeněk, U Pekárny 3190, 58001 Havlíčkův Brod	500604/002	1/2

vitosti

zemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

3036/2

320 ostatní plocha

neplodná půda

ná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

ná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

ztahu

tavní právo soudcovské

spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2

hledávka ve výši 1 169 543,99 Kč

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Trutnov,
Faltisova 998, Střední Předměstí, 54101 Trutnov

Povinnost k

Koutek Josef, Zámečnická 614, Střední Předměstí, 54101
Trutnov, RČ/IČO: 460407/009
Parcela: 3036/2stina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní
soud v Trutnově č.j.: E-3498/2000 -33 ze dne 27.02.2001. Právní moc ke dni
10.04.2001. Vykonatelné ke dni 23.03.2001.

Z-300015/2001-610

řadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

tavní právo soudcovské

spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2

hledávka ve výši 585 967,42 Kč

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Trutnov,
Faltisova 998, Střední Předměstí, 54101 Trutnov

Povinnost k

Koutek Josef, Zámečnická 614, Střední Předměstí, 54101
Trutnov, RČ/IČO: 460407/009
Parcela: 3036/2stina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní
soud v Trutnově E-2152/2001 - 17 ze dne 01.08.2001. Právní moc ke dni
28.08.2001. Vykonatelné ke dni 10.08.2001.

Z-4835/2001-610

řadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

tavní právo soudcovské

hledávka ve výši 583 688,00 Kč s příslušenstvím

spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Trutnov,

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.10.2019 10:35:11

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579025 Trutnov

Kat.území: 600598 Babí

List vlastnictví: 108

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Faltisova 998, Střední Předměstí, 54101 Trutnov

Povinnost k

Koutek Josef, Zámečnická 614, Střední Předměstí, 54101

Trutnov, RČ/IČO: 460407/009

Parcela: 3036/2

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Trutnově č.j. E-3638/1998 - 13 ze dne 13.06.2000. Právní moc ke dni 29.05.2005. Vykonatelné ke dni 04.07.2000.

Z-8562/2010-610

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Koutek Josef, Zámečnická 614, Střední Předměstí, 54101

Trutnov, RČ/IČO: 460407/009

Parcela: 3036/2

Listina Oznámení o podání návrhu na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zást.pr. Okresní soud v Trutnově č.j.: 17 E-131/2005 -1 ze dne 15.08.2005.

Z-9101/2005-610

- o Nařízení exekuce

Povinnost k

Koutek Josef, Zámečnická 614, Střední Předměstí, 54101

Trutnov, RČ/IČO: 460407/009

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Trutnově č.j.: 26 Nc-4038/2005 -16 ze dne 28.04.2005. Právní moc ke dni 05.04.2006; uloženo na prac. Trutnov

Z-1952/2006-610

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Exekutorský úřad Plzeň - město sp.z 2EX-6823/2004 ze dne 29.11.2006; uloženo na prac. Trutnov

Z-15156/2006-610

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2

Povinnost k

Koutek Josef, Zámečnická 614, Střední Předměstí, 54101

Trutnov, RČ/IČO: 460407/009

Parcela: 3036/2

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Plzeň-město č.j.: 2 EX-6823/2004 -7 ze dne 03.03.2006. Právní moc ke dni 20.03.2006.

Z-3002/2006-610

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Exekutorský úřad Plzeň - město sp.z 2EX-6823/2004 ze dne 29.11.2006; uloženo na prac. Trutnov

Z-15156/2006-610

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2

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

119

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.10.2019 10:35:11

res: CZ0525 Trutnov

Obec: 579025 Trutnov

emí: 600598 Babí

List vlastnictví: 108

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

ztahu

Povinnost k

Koutek Josef, Zámečnická 614, Střední Předměstí, 54101
Trutnov, RČ/IČO: 460407/009
Parcela: 3036/2

istina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Hradec Králové č.j.:
202 EX-1992/2017 -18 ze dne 11.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 11.01.2018.
Zápis proveden dne 19.01.2018.

Z-164/2018-610

hodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Koutek Josef, Zámečnická 614, Střední Předměstí, 54101
Trutnov, RČ/IČO: 460407/009

istina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Hradci Králové č.j. KSHK 45
INS-14563/2019 -A-6/celk.3 ze dne 02.08.2019. Právní účinky zápisu ke dni
05.08.2019. Zápis proveden dne 06.08.2019; uloženo na prac. Trutnov

Z-4005/2019-610

a upozornění - Bez zápisu

abývací tituly a jiné podklady zápisu

oda o zřízení práva osobního užívání RII 280/1984 Dohoda OSU ze dne 14.9.1984.

POLVZ:1/1995

Z-300001/1995-610

o: Koutek Josef, Zámečnická 614, Střední Předměstí, 54101 Trutnov RČ/IČO: 460407/009

ouva kupní ze dne 27.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 29.03.2017. Zápis proveden
24.04.2017.

V-2698/2017-610

o: Pražák Zdeněk, U Pekárny 3190, 58001 Havlíčkův Brod

RČ/IČO: 500604/002

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

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

ovil: Vyhotoveno: 14.10.2019 10:35:12
trální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov
vá Zdeňka

s, razítko: 1

Řízení PÚ: 2033/2019-610



Správní poplatek uhrazen v hotovosti

ve výši 100,- Kč dne: 14.10.2019

