

<i>28</i> EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 5 SOUDNÍ EXEKUTOR JUDr. MILOSLAV HAUERLAND	
Dašlo dne: 25. 09. 2017	Hod. <i>14</i> Min. <i>53</i>
Počet stejnorodých znaleckých posudků <i>3x</i>	Počet příloh <i>fu</i> Popis: <i>9</i>

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7.653-118/2017

o ceně pozemků 596/1, 598, 600, 615/1, 617, 618, 620/1 v k. ú. Javorník v Krkonoších obec Rudník kraj Královéhradecký, skupina katastrálních území Trutnov

Objednavatel znaleckého posudku:

JUDr. Miloslav Hauerland,
 soudní exekutor
 Zborovská 3
 150 00 Praha 5

Účel znaleckého posudku:

Zjištění ceny obvyklé nemovitých věcí

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a s použitím vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 15.9.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Antonín Branný
 Hradištko 133
 252 09 Praha západ

Počet stran: 7 včetně titulního listu . Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Hradištku 15.9.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně pozemků v k. ú. Javorník v Krkonoších pro provedení exekuce

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Javorník
543 72 Javorník
LV: 351
Kraj: Královéhradecký
Okres: Trutnov
Obec: Rudník
Katastrální území: Javorník v Krkonoších
Počet obyvatel: 2 171

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **659,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 156,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.10.2010.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN vyhotovený dálkovým přístupem pro účel : Provedení exekuce č.j. EX 00574/16, ze dne 28.6.2017, LV č. 351 pro k. ú. Javorník v Krkonoších
- nabídky prodejních cen pozemků v lokalitě a okolí publikované na serveru Sreality
- usnesení č. 027 EX 00574/16-166 vydané soudním exekutorem JUDr. Miloslavem Hauerlandem, Exekutorský úřad se sídlem Zborovská 3, Praha 5 dne 11.7.2017

5. Vlastnické a evidenční údaje

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 361 pro k. ú. Javorník v Krkonoších jsou pozemky tam uvedené ve vlastnictví

Štěp Jiří
(640516/1070)

V části „C” výpisu je uvedeno zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu.

6. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky p. č. 600
2. Pozemky p. č. 596/1, 615/1, 620/1
3. Pozemky p. č. 598, 618
4. Pozemek p. č. 617

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky p. č. 600

Jedná se o pozemek vedený v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití jako neplodná půda.

Ocenění

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - neplodná půda, hospodářsky nevyužité pozemky						
§ 9 odst. 5	3,11	0,25			40 %	1,09

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ost. pl.	600	640,00	1,09	-0 %	697,60
Jiný pozemek - celkem			640,00			697,60

Pozemky p. č. 600 - zjištěná cena

= **697,60 Kč**

2. Pozemky p. č. 596/1, 615/1, 620/1

Jedná se o pozemky vedené v katastru nemovitostí v druhu pozemku trvalý travní porost ve skutečnosti i tak užívané.

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40 %
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	596/1	93624	18 216,00	1,90	40,00	2,66	48 454,56
trvalý travní porost	596/1	97411	16 424,00	1,20	40,00	1,68	27 592,32
trvalý travní porost	596/1	93644	8 343,00	1,56	40,00	2,18	18 187,74
trvalý travní porost	615/1	93644	1 971,00	1,56	40,00	2,18	4 296,78
trvalý travní porost	620/1	93624	60 418,00	1,90	40,00	2,66	160 711,88
trvalý travní porost	620/1	93644	10 849,00	1,56	40,00	2,18	23 650,82
trvalý travní porost	620/1	97411	10 949,00	1,20	40,00	1,68	18 394,32

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 127 170,00 m² 301 288,42

Pozemky p. č. 596/1, 615/1, 620/1 - zjištěná cena = **301 288,42 Kč**

3. Pozemky p. č. 598, 618

Jedná se o pozemky vedené v katastru nemovitostí v druhu pozemku vodní plocha se způsobem využití jako zamokřená plocha

Ocenění

Pozemky rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněné dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 6 - pozemky močálů, mokřad a bažin						
§ 8 odstavec 6	3,11	0,25 1,00			40 %	1,09
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 6	vodní plocha	598	6 920,00		1,09	7 542,80
§ 8 odstavec 6	vodní plocha	618	9 736,00		1,09	10 612,24
Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 16 656,00 m ²						18 155,04

Pozemky p. č. 598, 618 - zjištěná cena = **18 155,04 Kč**

4. Pozemek p. č. 617

Jedná se o pozemek vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha se způsobem využití jako jiná plocha.

Ocenění

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky						
§ 9 odst. 6	156,-	0,04				6,24
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	617	1 558,00	6,24		15 580,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,-
Jiný pozemek - celkem			1 558,00			15 580,-

Pozemek p. č. 617 - zjištěná cena

= **15 580,- Kč**

C. REKAPITULACE

1. Pozemky p. č. 600	697,60 Kč
2. Pozemky p. č. 596/1, 615/1, 620/1	301 288,40 Kč
3. Pozemky p. č. 598, 618	18 155,- Kč
4. Pozemek p. č. 617	15 580,- Kč

Výsledná cena - celkem:

335 721,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

335 720,- Kč

slovy: Třistatřicetpěttisícšedsmsetdvacet Kč

Vypočtené ceny jsou ceny zjištěné s použitím cenových předpisů k datu ocenění
cena obvyklá může být jakkoli odlišná od takto zjištěné ceny.

Porovnání s trhem nemovitostí

V místě a okolí jsou draženy pozemky pro zemědělské využití v ceně od 8,0 Kč do 10,0 Kč/m², pro stanovení dražební ceny volím 8,0 Kč. Pozemky ostatních a vodních ploch v nabídkách nejsou uvedeny a jejich cenu s ohledem na možnosti využití stanovuji v ceně 2,0 Kč/m².

Ocenění

Trvalé travní porosty :

cena	p. č. 596/1	42 983 * 8,0	=	343 864,- Kč
	zaokrouhleno			344 000,- Kč
	p. č. 615/1	1 971 * 8,0	=	15 768,- Kč
	zaokrouhleno			16 000,- Kč
	p. č. 620/1	81 072 * 8,0	=	648 576,- Kč
	zaokrouhleno			649 000,- Kč

Ostatní a vodní plocha :

cena	p. č. 598	6 920 * 2,0	=	13 840,- Kč
	zaokrouhleno			14 000,- Kč
	p. č. 600	563 * 2,0	=	1 126,- Kč
	zaokrouhleno			1 000,- Kč
	p. č. 618	9 736 * 2,0	=	19 472,- Kč
	zaokrouhleno			19 000,- Kč

Z á v ě r :

Cena obvyklá pozemků pro provedení exekuce :

Trvalé travní porosty	p. č. 596/1	344 000,- Kč
	p. č. 615/1	16 000,- Kč
	p. č. 620/1	649 000,- Kč
Vodní plochy	p. č. 598	14 000,- Kč
	p. č. 618	19 000,- Kč
Ostatní plocha	p. č. 600	1 000,- Kč

Pozemky na LV č. 351 celkem 1 043 000,- Kč

V Hradištku 15.9.2017

Ing. Antonín Branný
Hradištko 133
252 09 Praha západ



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 17.10.1984 č.j.Spr 928 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 7.653-118/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 7.653-118/2017.



Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **100714385-128224-170925150041**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z **8** listů, se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zjišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

Subjekt, který autorizovanou konverzi dokumentu provedl:

Hauerland Miloslav, JUDr. - soudní exekutor

Datum vyhotovení ověřovací doložky:

25.09.2017

Jméno, příjmení a podpis osoby, která autorizovanou konverzi dokumentu provedla:

Marie Šíbalová

Otisk úředního razítka:



100714385-128224-170925150041