

05

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD
PRAHA 5
SOUDNÍ EXEKUTOR
JUDr. MILOSLAV HAUERLAND

Došlo dne: 25. 09. 2017

Had. 14

Mia.

Počet stejnopisů: 3x znalecký posudek

Počet příloh: 1x

Podpis: [podpis]

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7.654-119/2017

o ceně pozemků p, č, 238/2, 239/2, 239/4, 252, 253 v katastrálním území Bolkov 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: 6 včetně titulního listu . Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Hradištku 15.9.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně obvyklé pozemků v k. ú. Mladé Buky obec Hertvíkovice pro exekuční řízení

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Mladé Buky 542 23 Hertvíkovice
LV:	919
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Trutnov
Obec:	Mladé Buky
Katastrální území:	Hertvíkovice
Počet obyvatel:	2 284

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. 919 pro k. ú. Mladé Buky
- kopie mapy katastrální v měř. 1 : 2880
- nabídky prodejních cen nemovitostí publikované na serveru Sreality
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 919 pro k. ú. Mladé Buky jsou nemovitosti tam uvedené ve vlastnictví

Štěp Jiří Ing.
(640516/1070)

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

6. Dokumentace a skutečnost

7. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky p. č. 238/2, 253
2. Pozemky p. č. 239/2, 252
3. Pozemek p. č. 239/4

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. 238/2, 253

Jedná se o pozemky vedené v katastru nemovitostí v druhu pozemku vodní plocha se způsobem využití jako zamokřená plocha, v terénu s náletem křovin a lesních dřevin.

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	2,84	0,25 1,00			80 %	1,28
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 6	ostatní plocha	238/2,	6 304,00		1,28	8 069,12
§ 8 odstavec 6	ostatní plocha	253	6 888,00		1,28	8 816,64
Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 13 192,00 m ²						16 885,76

Pozemky p. č. 238/2, 253 - zjištěná cena = 16 885,76 Kč

2. Pozemky p. č. 239/2, 252

Jedná se o pozemky vedené v katastru nemovitostí v druhu pozemku trvalý travní porost což je v souladu se skutečností.

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 25-50 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	80 %
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	239/2	93644	269,00	1,56	80,00	2,81	755,89
trvalý travní porost	239/2	94068	16 881,00	1,16	80,00	2,09	35 281,29
trvalý travní porost	252	93644	3 683,00	1,56	80,00	2,81	10 349,23

trvalý travní porost	252	94068	25 764,00	1,16	80,00	2,09	53 846,76
----------------------	-----	-------	-----------	------	-------	------	-----------

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem:			46 597,00 m ²				<u>100 233,17</u>
---------	--	--	--------------------------	--	--	--	-------------------

Pozemky p. č. 239/2, 252 - zjištěná cena = 100 233,17 Kč

3. Pozemek p. č. 239/4

Jedná se o pozemek vedený v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití jako ostatní komunikace. Užívaný dříve jako polní cesta, ve skutečnosti však jako komunikace není užíván a je sloučený do většího územního celku s trvalým travním porostem. Ve smyslu ustanovení § 9 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění je proto oceňován podle skutečnosti jako trvalý travní porost s BPEJ sousedního pozemku p. č. 239/2.

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 25-50 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	80 %
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha	239/4	94068	1 004,00	1,16	80,00	2,09	2 098,36
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			1 004,00 m ²				<u>2 098,36</u>

Pozemek p. č. 239/4 - zjištěná cena = 2 098,36 Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemky p. č. 238/2, 253	16 885,80 Kč
2. Pozemky p. č. 239/2, 252	100 233,20 Kč
3. Pozemek p. č. 239/4	2 098,40 Kč

Výsledná cena - celkem: 119 217,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 119 220,- Kč

slovy: Jednostodevatenáctisícdvěšestdvacet Kč

Vypočtené ceny jsou ceny zjištěné s použitím cenových předpisů platných ke dni ocenění. Cena obvyklá může být jakkoli odlišná od takto zjištěné ceny.

Porovnání s trhem nemovitostí

V místě a okolí jsou draženy obdobné pozemky v druhu trvalý travní porost v ceně od 8 Kč/m² do 10 Kč/m², pro stanovení dražební ceny volím 8,0 Kč. Pozemky vodních ploch nejsou draženy a jejich cenu s ohledem na minimální využití stanovuji ve výši 2 Kč/m².

Ocenění

Vodní plocha

cena	p. č. 2389/2	6 304 * 2,0 =	12 608,- Kč
	Zaokrouhleno		13 000,- Kč
	p. č. 253	6 888 * 2,0 =	13 776,- Kč
	Zaokrouhleno		14 000,- Kč

Trvalý travní porost

cena	p. č. 239/2	17 150 * 8,0 =	137 216,- Kč
	Zaokrouhleno		137 000,- Kč
	p. č. 239/4	1 004 * 8,0 =	8 032,- Kč
	Zaokrouhleno		8 000,- Kč
	p. č. 252	29 447 * 8,0 =	235 576,- Kč
	Zaokrouhleno		236 000,- Kč

Z á v ě r

Cena obvyklá pozemků pro provedení exekuce :

Pozemky vodních ploch	p. č. 238/2	13 000,- Kč
	p. č. 253	14 000,- Kč
Pozemky trvalého travního porostu	p. č. 239/2	137 000,- Kč
	p. č. 239/4	8 000,- Kč
	p. č. 252	236 000,- Kč

Pozemky na LV č. 983 celkem **408 000,- 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. 7.654-119/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 7.654-119/2017.



Ing. Antonín BRANNY
 znalec z oboru
 ekonomika
 ceny a odhady nemovitosti

Ing. Antonín BRANNY
 znalec z oboru
 ekonomika
 ceny a odhady nemovitosti

Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **100715137-128224-170925150855**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z 7 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:



100715137-128224-170925150855