

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7.655-120/2017

25		EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 5	
		SOUDNÍ EXEKUTOR JUDr. Milošlav HAUERLAND	
Došlo dne:	25. 09. 2017	Hod.	14
Počet stran:	3 anglicky psané		
Počet příloh:	fa	Popis:	g.

o ceně pozemků p, č, 1013/3, 1384 v katastrálním území Hertvíkovice obec Mladé Buky kraj Královéhradecký, skupina katastrálních území Trutnov

Objednavatel znaleckého posudku:

JUDr. Milošlav 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: 5 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. Hertvíkovice obec Mladé Buky pro exekuční řízení

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Mladé Buky
542 23 Mladé Buky
LV: 983
Kraj: Královéhradecký
Okres: Trutnov
Obec: Mladé Buky
Katastrální území: Hertvíkovice
Počet obyvatel: 2 284

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: Haviřov a katastrální území lázeňských míst typu A a obce s lyžařskými středisky kategorie 4 až 5 hvězdiček nebo obce s významnými turistickými cíli	I	0,95
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
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: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 309,00 \text{ Kč/m}^2$

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. 919 pro k. ú. Hertvíkovice
- 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. Hertvíkovice jsou nemovitosti tam uvedené ve vlastnictví

Štěp Jiří Ing.
(640516/1070)

V části „C” tohoto výpisu je uvedeno :

- Předkupní právo ze dne 30.11.2006 pro Českou republiku
- zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu.

6. Dokumentace a skutečnost

7. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek p. č. 1013/3
2. Pozemek p. č. 1384

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. Pozemek p. č. 1013/3

Jedná se o pozemek vedený v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda

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]
orná půda	1013/3	83431	176,00	3,38	80,00	6,08	1 070,08
orná půda	1013/3	83441	662,00	2,98	80,00	5,36	3 548,32
orná půda	1013/3	83451	467,00	2,52	80,00	4,54	2 120,18
orná půda	1013/3	84851	844,00	1,84	80,00	3,31	2 793,64

orná půda	1013/3	87341	67,00	1,22	80,00	2,20	147,40
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			2 216,00 m ²				9 679,62

Pozemek p. č. 1013/3 - zjištěná cena = 9 679,62 Kč

2. Pozemek p. č. 1384

Jedná se o pozemek vedený v katastru nemovitostí v druhu pozemku vodní plocha se způsobem využití jako koryto vodního toku umělého.

Ocenění

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný 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. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavec 4	309,-	0,06 1,00				18,54
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	1384	455,00		18,54	8 435,70
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 455,00 m ²						8 435,70

Pozemek p. č. 1384 - zjištěná cena = 8 435,70 Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemek p. č. 1013/3	9 679,60 Kč
2. Pozemek p. č. 1384	8 435,70 Kč

Výsledná cena - celkem: 18 115,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 18 120,- Kč

slovy: Osmnácttisícjednostdvacet 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 k zemědělské činnosti v ceně od 8 Kč/m² do 10 Kč/m², pro stanovení dražební ceny stanovují 8,0 Kč. Pozemky vodních ploch nejsou draženy a jejich cenu s ohledem na minimální využití stanovují ve výši 2,0 Kč/m².

Ocenění

Orná půda

cena	p. č. 1013/3	2 216 * 8,0 =	17 128,- Kč
	Zaokrouhleno		17 000,- Kč

Vodní plocha

cena	p. č. 1384	455 * 2,0 =	910,- Kč
	Zaokrouhleno		1 000,- Kč

Z á v ě r

Cena obvyklá pozemků pro provedení exekuce :

Pozemky orné půdy	p. č. 1013/3	17 000,- Kč
Pozemek vodní plochy	p. č. 1384	1 000,- Kč

Pozemky na LV č. 919 celkem **18 000,- 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. 7.655-120/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 7.655-120/2017.



Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **100715700-128224-170925151503**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z **6** 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:



100715700-128224-170925151503