NEMOVITOST s.r.o. – ZNALECKÁ KANCELÁŘ

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 1071-235/2022

o ceně nemovité věci
v katastrálním území Starý Rokytník, obec Trutnov, okres Trutnov,
evidovaných na LV č. 441: pozemku parc. č. 2821.

Objednatel posudku:	Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph. D. Exekutorský úřad Brno-město Konečného náměstí 2, 611 18 Brno
Účel posudku:	Stanovení ceny obvyklé (tržní) jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného v rámci exekuce č. j. 006 EX 127/21
Datum místního šetření:	20. srpna 2022
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	20. srpna 2022 – k datu místního šetření
Zvláštní požadavky objednatele:	ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
Posudek vypracoval:	Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář provozovna Kabátníkova 105/2, 602 00 Brno IČO: 255 23 155
Obor/odvětví:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
Datum vyhotovení:	22. srpna.2022

Počet stran: 17 Počet stran příloh: 5 Vyhotovení č. 1 z celkových 1

1. Zadání

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 127/21-89 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovité věcí ve vlastnictví povinného pana Romana Bakalíka:
- spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na LV 441 v k.ú. Starý Rokytník,
Obvyklá cena (příp. tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 20. srpna 2022.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

2.1. Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 441 ze dne 18.07.2022 pro k.ú. Starý Rokytník:
A: Vlastník:
Bakalík Roman, Starý Rokytník, 54101 Trutnov podíl 1/2
Ostatní vlastníci dle LV č. 441 v příloze posudku

B: Nemovitosti: Parcely:
parc. č. 2821 –1 075 m^2 zahrada

C: Omezení vlastnického práva: Bez zápisu

D: poznámky a další obdobné údaje: Zahájení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

2.2. Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú.Starý Rokytník v z http://nahlizenidokn.cuzk.

2.3. Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 20. srpna 2022. Prohlídka nemovitosti byla provedena bez účasti povinného.

2.4. Ostatní

Územní plán obce Trutnov.

2.5. Předpisy a metodiky pro ocenění

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb.
- Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- Znalecké standardy AZO, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6. Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.7. Porovnávací databáze cen nemovitých věcí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:
- Vlastní databáze znalce: Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.
- **Data o cenových údajích** z dálkového přístupu do katastru nemovitostí za prodané obdobné nemovitosti ve stejné lokalitě.
- Realitní internetové stránky: Pro porovnání nemovité věci byly použity realizované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.

3. Nález

3.1. Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je následující pozemek zapsaný na **LV 441** pro k. ú. Starý Rokytník:

parc. č. 2821: 1 075 m^2 – zahrada **GPS: 50°31'33.95"N, 15°57'43.47"E**

Oceňovaný pozemek se nachází v k. ú. Starý Rokytník mimo zastavěnou část obce Trutnov. Pozemek se nachází přibližně 6,6km jihovýchodně od zastavěné částí obce Trutnov.
Pozemek je využíván jako zahrada.

Oceňovaný pozemek spadá dle územního plánu obce Trutnov do ploch bydlení – v rodinných domech – venkovské. Dle skutečného stavu je využití pro výstavbu omezené.

Mapa s vyznačením parc.č. 2821, k.ú. Starý Rakytník:

4. Posudek

4.1. Použitá metodika ocenění

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, 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 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 vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika:

1. **Ocenění porovnávacím způsobem** – podle známých realizovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

4.2. Ocenění obvyklou cenou

Ocenění nemovitých věcí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. V opačném případě je výsledná cena tržní hodnotou, která se stanoví na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

Pro cenové porovnání byla v tomto posudku použita cenové údaje z katastru nemovitostí a databáze sjednaných cen z databázového serveru www.inem.cz v okrese Břeclav.

4.2.1. Porovnávací databáze

Porovnávané vzorky - zahrada:

Prodej, Pozemek, 1 341 m², Staré Buky, okres Trutnov:

Cena: **522 990 Kč** / 390,00 Kč/m²

Lokalita	Staré Buky, okres Trutnov:
Cena	522 990 Kč
Plocha pozemku	1 341 m²
Druh pozemku	Zahrada

Pozemek o výměře 1.341 m2, který je v současné době vhodný jako zahrada, především za účelem rekreace. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako trvalá travní plocha. Je mírně svažitý a přístup k němu je zajištěn z obecní asfaltové komunikace. Elektřina v dosahu. Pozemek bez možnosti napojení na vodovodní řád a kanalizaci. Na okolních pozemcích je možná výstavba. V současné době není dle stávajícího územního plánu pozemek k výstavě určen.

Prodej, Pozemek, 828 m², Úpice, okres Trutnov:

Cena: **469 000 Kč** / 566,42 Kč/m²

Lokalita	Úpice, okres Trutnov:
Cena	469 000 Kč
Plocha pozemku	828 m²
Druh pozemku	Zahrada, ostatní plocha

Pozemek obdélníkového tvaru o celkové výměře 727 m² – vedený jako zahrada. Pozemek je mírně svažitý a slunný. Na hranici pozemku se nachází sloup elektrického vedení a voda. Příjezdová cesta k pozemku je asfaltová. Funkční využití pozemku: pozemek je označen zkratkou – RI – plochy rekreace – staveb pro rodinnou rekreaci Přípustné funkce: stavby pro rodinou rekreaci, veřejná prostranství, doplňující zeleň.

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-1308/2021-610** z katastru nemovitostí.

Datum podání: 17.02.2021 **Datum zplatnění:** 11.03.2021 **Počet nemovitostí:** 2 **Cena:** 469 000 Kč

Pozemek, Úpice, Úpice, okres Trutnov Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz
Plocha pozemku: 111 m² **Typ pozemku:** ostatní
č. 1288/19 Úpice

Pozemek, Úpice, Úpice, okres Trutnov Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz
Plocha pozemku: 727 m² **Typ pozemku:** zahrada
č. 1290/10 Úpice

Prodej, Pozemek, 1 646 m², Rtyně v Podkrkonoší, okres Trutnov
Cena: **850 000 Kč** / 516,40 Kč/m²

Lokalita	Rtyně v Podkrkonoší, okres Trutnov
Cena	850 000 Kč
Plocha pozemku	1 646 m²
Druh pozemku	Zahrada

Soubor čtyř na sebe navazujících pozemkových parcel o celkové výměře 1646 m2 v širším centru města Rtyně v Podkrkonoší na hezkém slunném místě ve vzdálenosti cca 450 m od náměstí. Jedna z pozemkových parcel je v katastru nemovitostí vedena jako stavební parcela – zbořeniště (výměra 195 m2) a tři jako zahrada (výměry 646 m2, 453 m2 a 352 m2). Pozemky jsou v intravilánu obce s možností zástavby - dle územního plánu obce určeno k „bydlení v rodinných domech – venkovské“. Spodní částí pozemku, který je mírně svažitý a orientovaný k jihu, protéká potok, za nímž prochází podzemní vedení veřejného kanalizačního řádu s možností bezproblémového napojení. Při horní hranici pozemku, u místní komunikace, je vedení veřejného vodovodu, plynové vedení a nadzemní elektrické vedení s možností připojení. Na pozemku je postavena dřevěná zahradní chatka a seník a v současné době je využíván k relaxaci.

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-5817/2021-610** z katastru nemovitostí. Přiřazené číslo řízení můžete **změnit, nebo odebrat**.

Datum podání: 23.06.2021 **Datum zplatnění:** 19.07.2021 **Počet nemovitostí:** 4 **Cena:** 850 000 Kč

Pozemek, Rtyně v Podkrkonoší, Rtyně v Podkrkonoší, okres Trutnov Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz
Plocha pozemku: 352 m² **Typ pozemku:** zahrada
č. 431 Rtyně v Podkrkonoší

Pozemek, Rtyně v Podkrkonoší, Rtyně v Podkrkonoší, okres Trutnov Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz
Plocha pozemku: 646 m² **Typ pozemku:** zahrada
č. 434/1 Rtyně v Podkrkonoší

Pozemek, Rtyně v Podkrkonoší, Rtyně v Podkrkonoší, okres Trutnov Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz
Plocha pozemku: 453 m² **Typ pozemku:** zahrada
č. 434/2 Rtyně v Podkrkonoší

Pozemek, Rtyně v Podkrkonoší, Rtyně v Podkrkonoší, okres Trutnov Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz
Plocha pozemku: 195 m² **Typ pozemku:** stavební pozemek
stavební č. 143 Rtyně v Podkrkonoší

Prodej, Pozemek, 1 872 m², Dolní Vlčkovice, okres Trutnov
Cena: **750 000 Kč** / 400,64 Kč/m²

Lokalita	Dolní Vlčkovice, okres Trutnov
Cena	750 000 Kč
Plocha pozemku	1 872 m²
Druh pozemku	Zahrada

Pozemek s možností výstavby – v územní plánu obce vyznačeno jako plochy smíšené obytné venkovské v okrajové části obce Vlčkovice v Podkrkonoší. Jedná se o dvě na sebe navazující pozemkové parcely o celkové výměře 1872 m2. Jedna z parcel má výměru 1051 m2, v katastru nemovitostí nyní vedena jako zahrada, druhá parcela o výměře 821 m2 je vedena jako trvalý travní porost. Přístup po místní komunikaci, možnost zřízení el. přípojky, veřejný vodovod a kanalizační řád projektovány při hranici pozemku. Dle územního plánu obce definováno jako „plochy stabilizované – plochy smíšené – venkovské“ v rámci zastavěného území.

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-33/2022-610** z katastru nemovitostí. Přiřazené číslo řízení můžete **změnit, nebo odebrat**.

Datum podání: 03.01.2022 **Datum zplatnění:** 25.01.2022 **Počet nemovitostí:** 2 **Cena:** 750 000 Kč

Pozemek, Dolní Vlčkovice, Vlčkovice v Podkrkonoší, okres Trutnov Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz
Plocha pozemku: 821 m² **Typ pozemku:** zahrada
č. 2201 Dolní Vlčkovice

Pozemek, Dolní Vlčkovice, Vlčkovice v Podkrkonoší, okres Trutnov Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz
Plocha pozemku: 1051 m² **Typ pozemku:** zahrada
č. 2202 Dolní Vlčkovice

4.3. Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **zahrad** se v obdobných lokalitách pohybují v rozmezí 390–560 Kč/m².

Na základě těchto zjištění a s přihlédnutím konfigurace terénu, kvalitě okolí a informacím o možnosti zastavení, stanovujeme jednotkovou cenu **390 Kč/m².**

Stanovení porovnávací hodnoty pozemku

Parcela číslo	Druh pozemku	Využití – dle skutečného stavu	Výměra m²	ZC Kč/m²	Cena Kč
2821	zahrada		1 075	390	419 250
Celkem			**1 075**		**419 250**

4.4. Práva a závady

Na výpisu z katastru nemovitostí pro LV 441 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

Předpokládá se tedy, že na nemovitosti neváznou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí bylo v tomto znaleckém posudku provedeno cenové porovnání s pěti zemědělskými pozemky nabízenými a prodanými v obdobných lokalitách.

Způsob ocenění	Cena
Jednotková cena stanovena porovnávacím způsobem	390,00 Kč/m^2
Výměra pozemku, resp. jeho oceňované části	1 075 m^2
Výsledná porovnávací hodnota pozemku, resp. jeho oceňované části	419 250,00 Kč
Obvyklá cena podílu id. 1/2*	209 625,00 Kč
Tržní hodnota podílu id. 1/2 snížená o 10 % - zaokrouhleno	**189 000,00 Kč**

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 209 625 Kč) vypočítaná z celkové tržní hodnoty byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti a zaokrouhlena.

6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty podílu o velikosti id. 1/2 na nemovité věci zapsané na LV č. 441, v k. ú. Starý Rokytník, a to pozemku parc. č. 2821, obec Trutnov, okres Trutnov.

Stanovená tržní hodnota podílu k datu ocenění činí:

189 000,- Kč

Tržní hodnota slovy: sto osmdesát devět tisíc korun českých

V Brně dne 22. srpna 2022

Znalecký posudek vypracoval:

……

Ing. Tomáš Pistulka

……

Ing. Tomáš Hudec

znalec a jednatel znalecké kanceláře

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 1071-235/2022.

V Brně dne 22. srpna 2022

……

Ing. Tomáš Hudec

znalec a jednatel znalecké kanceláře

Seznam příloh:
Příloha č.1 - Výpis z katastru nemovitostí LV 441
Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy
Příloha č. 3 – Fotodokumentace
Příloha č. 4 -Mapa oblasti

Příloha č. 1 Výpis z katastru nemovitosti LV 441

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *18.07.2022 18:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 127/21 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: **CZ0525 Trutnov** Obec: **579025 Trutnov**

Kat.území: **755192 Starý Rokytník** List vlastnictví: **441**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Bakalík Roman, Starý Rokytník 199, 54101 Trutnov	**710601/3585**	**1/2**
Herák Jaroslav, Náchodská 188, Dolní Předměstí, 54103 Trutnov	**710422/3588**	**1/2**

B *Nemovitosti*

Pozemky

	Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
P	2821	1075	zahrada		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Lesnická 784/5, 613 00 Brno
  Povinnost k
  Bakalík Roman, Starý Rokytník 199, 54101 Trutnov,
  RČ/IČO: 710601/3585
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Brno-město čj. 006 EX-127/2021 -80 ze dne 13.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2022 10:01:00. Zápis proveden dne 18.07.2022; uloženo na prac. Trutnov**
  Z-10202/2022-610

Plomby a upozornění

Číslo řízení	*Vztah k*
Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou	
Z-10201/2022-610	

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) (dražba konána dne 4.4.2012) ze dne 18.04.2012.**
  Z-7098/2012-610
  Pro: **Herák Jaroslav, Náchodská 188, Dolní Předměstí, 54103 Trutnov** *RČ/IČO:* **710422/3588**
- **Usnesení soudu o vydání majetku nepatrné hodnoty vypraviteli pohřbu Okresní soud v Trutnově čj. 10 D-979/2021 -17 ze dne 13.06.2022. Právní moc ke dni 13.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2022 10:13:18. Zápis proveden dne 28.06.2022.**
  V-4899/2022-610
  Pro:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *18.07.2022 18:15:02*

Okres: **CZ0525 Trutnov** Obec: **579025 Trutnov**

Kat.území: **755192 Starý Rokytník** List vlastnictví: **441**

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

Listina

Bakalík Roman, Starý Rokytník 199, 54101 Trutnov *RČ/IČO:* **710601/3585**

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

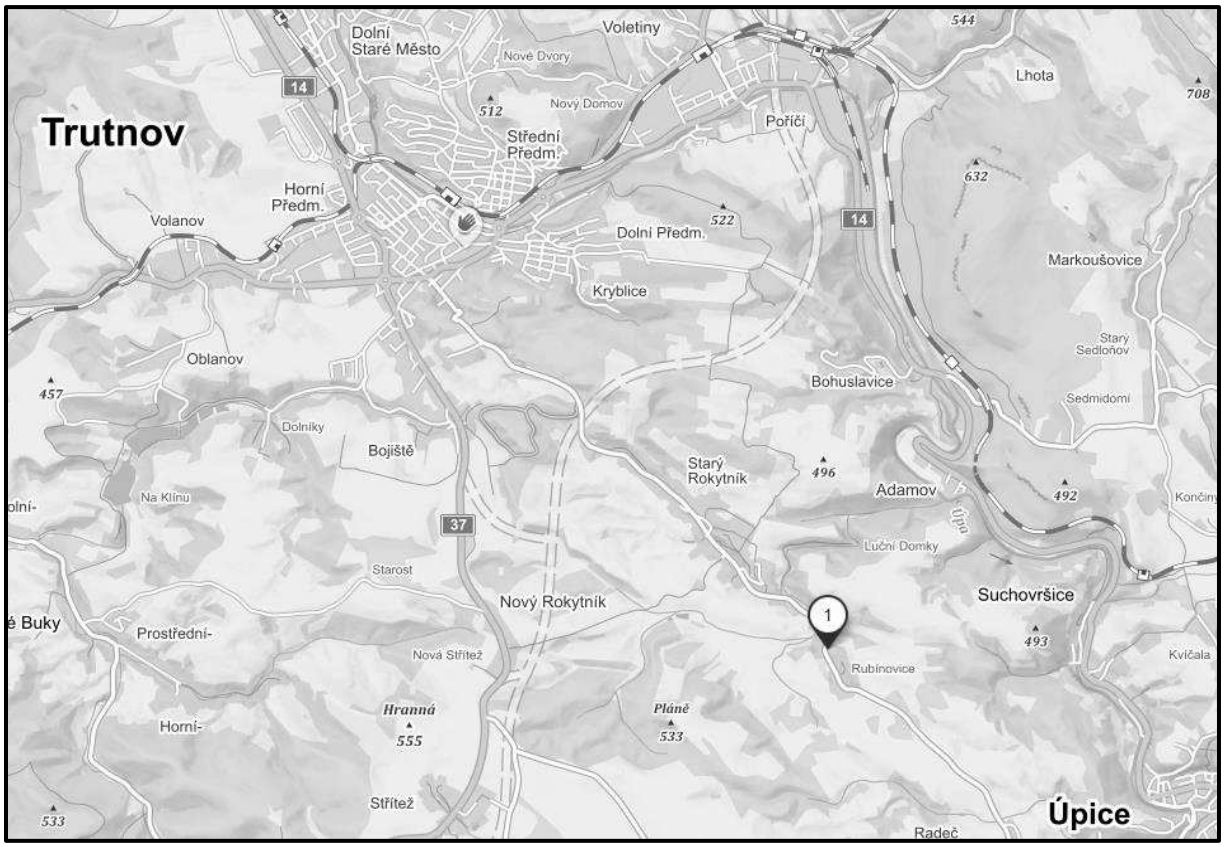
Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
2821	**73041**	**1075**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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: 18.07.2022 18:16:49*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy

Příloha č. 3 - Fotodokumentace

Příloha č. 4 - Mapa oblasti