

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 177-162/2017

o ceně nemovitých věcí
v k.ú. Hříbojedy, obec Hříbojedy, okres Trutnov:
pozemku **parc.č. St. 66**, jehož součástí je stavba **č.p. 58, rodinný dům**,
a pozemků **parc.č. St. 51, 555, 1254, 1255, 1256, 1257, 1357, 1358, 1361, 1363, 1364, 1365,**
1366, 1369, 1371, včetně příslušenství

Objednatel posudku: Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Exekutorský úřad Brno-město
Konečného nám. 2, 611 18 Brno

Účel posudku: Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného
v rámci exekuce č.j. 006 EX 401/03

Datum místního šetření: 6. dubna 2017

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 1. ledna 2018 – k datu vyhotovení posudku

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6

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, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,
č. 345/2015 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb.

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
tel.: 777 747 939

Datum vyhotovení: 1. ledna 2018

Tento posudek obsahuje 25 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 401/03-285 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6** ve vlastnictví povinného pana Josefa Matoulka. Obvyklá cena je stanovena k datu vyhotovení posudku, t.j. k datu 1. února 2018.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

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

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí **LV 9** vyhotovený dne 13.12.2016 pro k.ú. Hřibojedy:

A: Vlastník: mmj.: Matoulek Josef, č.p. 58, 54401 Hřibojedy Podíl 1/6

B: Nemovitosti: viz příloha

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo soudcovské
Nařízení exekuce
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce

Podrobnosti viz. příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Hřibojedy z <http://nahliznidokn.cuzk>.

1.1.3 Lesní hospodářská osnova

Lesní hospodářská osnova pro lesní pozemky z <http://geoportal.uhul.cz/mapy/mapylho.html>, platnost 1.1.2008-31.12.2017.

1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 6. dubna 2017. Rodinný dům byl volně přístupný, prohlídka byla provedena bez účasti povinného - povinný pan J. Matoulek si nepřevzal zásilku s oznámením o datu místního šetření.

1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 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).

1.1.6 Výpočetní programy

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

1.1.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

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 nemovitostí.
- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

Rodinný dům č.p. 58 – stavba stojí na pozemku parc. č. St. 66		
Pozemky:		
Parc.č.	Druh pozemku dle KN	Výměra (m²)
St. 51	zastavěná plocha a nádvoří	128
St. 66	zastavěná plocha a nádvoří	271
555	zahradka	2 468
1254	trvalý travní porost	482
1255	ostatní plocha	434
1256	vodní plocha	428
1257	ostatní plocha	1 812
1357	ostatní plocha	3 507
1358	trvalý travní porost	1 103
1361	ostatní plocha	1 921
1363	trvalý travní porost	5 106
1364	lesní pozemek	710
1365	vodní plocha	375
1366	lesní pozemek	283
1369	lesní pozemek	624
1371	lesní pozemek	152
Celkem parcely		19 804

Podle Usnesení 006 EX 401/03-285 **nejdou** oceněny všechny parcely na LV 9.

Nemovitost – rodinný dům se zahradou (pozemky parc.č. St. 51, St. 66, 555) se nachází v obci Hřibojedy, na západním okraji místní části Malé Hřibojedy, číslo popisné 58. Ostatní zástavba je roztroušená, je tvořena starými rodinnými domy. Příjezd k nemovitosti je po veřejně užívané zpevněné silnici III. třídy procházející obcí.

Na parcele č. St. 51 je dle KN evidována stavba bez čp/če – v současnosti se zde již žádná stavba nenachází.

Další nemovitosti – pozemky lesní a pozemky vodní plochy se nachází v těsné blízkosti domu, do vzdálenosti 300 m.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	220
Poloha obce:	Obec Hřibojedy se nachází 5 km jižně od Dvora Králové nad Labem. Obec se nachází ve zvláště krajině.
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Nejsou
Obchod potravinami a služby:	Základní nabídka obchodů a služeb
Občanská vybavenost:	Základní – knihovna, dětské hřiště
Poptávka nemovitostí:	Poptávka je nižší než nabídka

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Na západním okraji místní části Malé Hřibojedy, 1 km od středu obce Hřibojedy
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné silnici III. třídy procházející obcí
Konfigurace terénu:	Terén sklonitý k jihu
Převládající zástavba:	Staré rodinné domy, roztroušená zástavba
Parkovací možnosti:	Na vlastním pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům samostatně stojící
Příslušenství	Není
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP – od silnice a ze zahrady
Možnost dalšího rozšíření	Není
Technická hodnota	Objekt je v dezolátním stavebně-technickém stavu, dlouhodobě neobydlený.

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

Objekt není v současné době připojen na žádné inženýrské sítě.

V místě je možné připojení na elektřinu a veřejný vodovod.

2. Posudek I - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.1 Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snižena u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda. Pro porovnání byly použity ceny pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce.

2.2 Rodinný dům

2.2.1 Popis celkový

Rodinný dům se nachází v obci Hřibojedy, v místní části Malé Hřibojedy, číslo popisné 58. Dům je samostatně stojící, nepodsklepený, s 1 nadzemním podlažím, se sedlovou střechou bez obytného podkroví.

Nemovitost byla při místním šetření volně přístupná.

Objekt	Rodinný dům samostatně stojící
Půdorys	Nepravidelný
Podsklepení	Není
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Není
Základy	Základové pasy kamenné
Izolace	Není
Nosná konstrukce	Zděná z cihel pálených prům. tl. 45 cm
Střecha	Krov dřevěný, střecha sedlová

Krytina	Pozinkovaný plech
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech – jen na J straně
Fasádní omítky	Omítky vápenné hrubé
Vnější obklady	Sokl z lomového kamene
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je samostatně stojící, vstup je od silnice z jižní strany a ze zahrady ze severní strany. Půdorys domu je nepravidelný – základní část je obdélníková se dvěma přístavky. Kolem je velký neoplocený neudržovaný zatravněný pozemek s roztroušenými dřevinami – starými ovocnými a okrasnými stromy, z části prorostlých náletovými keři.

Dům je zděný z cihel pálených průměrné tl. 45 cm. Krov je dřevěný, střecha je sedlová krytá pozinkovaným plechem. Fasáda je vápenná hrubá, klempířské konstrukce jsou jen na jižní straně. Okna jsou dřevěná dvojitá otvíraná ven a dovnitř, dveře dřevěné náplňové. Stropy jsou rovné, vnitřní omítky vápenné hladké, podlahy místností tvoří prkna na sraz. Vnitřní vybavení chybí.

Objekt není v současné době připojen na žádné inženýrské sítě.

V místě je možné připojení na elektřinu a veřejný vodovod. Na veřejnou kanalizaci a plyn není možné připojení.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1872 (dle letopočtu na fasádě)
Zjištěné závady	- Na západní části domu již dlouhodobě chybí střešní krytina i krov - zdivo je v této části narušené. - vysoká vlhkost zdiva - okna v 1.NP jsou rozbitá nebo chybí - chybí vnitřní vybavení - přestárlá střešní krytina z pozinkovaného plechu - přestárlá fasáda
Celkový technický stav	Objekt je v dezolátním stavebně-technickém stavu, dlouhodobě neobydlený, bez vnitřního vybavení. Dům je vhodný k demolici.

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	11,00	19,00	3,00	209,00	627,00
	část 2	3,60	11,20	4,00	40,32	161,28
	část 3 vč. zastřeš.	5,30	3,80	2,50	20,14	50,35
	Celkem 1.NP				269,46	838,63

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	11,00	14,50		159,50	
- výška půdní nadezdívky			1,20		191,40
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,40		191,40
Celkem zastřešení					382,80

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	269,46	838,63
zastřešení		382,80
Celkem	269,46	1 221,43

2.2.5 Nákladová cena rodinného domu

Vzhledem ke zhoršenému stavebně-technickému stavu, narušené střešní i stropní konstrukci, neprováděné údržbě a chybějícímu vnitřnímu vybavení by eventuelní rekonstrukce domu nebyla ekonomická, **dům je vhodný k demolici.**

Cena stavby určené k odstranění se určí jako obvyklá cena použitelného materiálu z jejího odstranění a sníží se o nezbytné náklady na zbourání a odklizení materiálu, případně i o náklady na úpravu terénu. Převýší-li náklady na zbourání a odklizení materiálu, příp. i náklady na úpravu terénu obvyklou cenu použitelného materiálu, je cena stavby nulová.

V tomto případě je **cena stavby nulová**, protože materiály ze stavby (pálené plné cihly, dřevěné trámy, prkenné podlahy) budou z velké části nepoužitelné.

Náklady nutné k odstranění stavby budou odečteny od ceny pozemku stanovené porovnávacím způsobem.

Odborný odhad nákladů na odstranění stavby

Obestavěný prostor (m ³)	Demolice - jednotková cena (Kč/m ³ OP)	Demolice - cena (Kč)	Náklady na odvoz sutí (Kč)	Cena celkem (Kč)	Cena celkem zaokrouhleno (Kč)
1 221	350	427 501	60 000	487 501	490 000

2.3 Pozemky

Pozemky (pozemek pod domem a zahrada kolem domu) jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na internetových stránkách www.sreality.cz – 01/2018.

Porovnávání nemovitosti – stavební pozemky:

Prodej stavebního pozemku 2 314 m², Hoříněves, okres Hradec Králové

Nabízíme k prodeji pozemek v Hoříněvsi, vzdálené 16 km od centra Hradce Králové. Jedná se o parcelu o výměře 2314, která je v ÚP schválená jako stavební. Je součástí území pro zástavbu rodinnými domy.

- Celková cena: **462 800 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **200 Kč**
- Aktualizace: **20.12.2017**
- Plocha pozemku: **2314 m²**



Prodej stavebního pozemku 3 447 m², Dubenec, okres Trutnov

k prodeji pozemek pro výstavbu rodinného domu v horní části obce Dubenec. Výměra pozemku činí 3.447 m². Na hranici pozemku elektrina, vodovod, plyn. Pro kanalizaci je nutno septik nebo ČOV. Pozemek s původním RD, který je v současné době v demolici a bude odstraněn do 10.3. 2018. V obci je velmi dobrá občanská vybavenost (škola, školka, obchod, lékař, různé druhy sportovišť a pošta).

- Celková cena: **754 893 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **219 Kč**
- Aktualizace: **09.01.2018**
- Plocha pozemku: **3447 m²**



Prodej stavebního pozemku 2 812 m², Doubravice, okres Trutnov

pozemek určený k výstavbě rodinného domu v obci Doubravice u Dvora Králové nad Labem, okr. Trutnov o celkové rozloze 2.812 m². Mírně svažité pozemek k západu v klidové části obce. Obecní asfaltová příjezdová komunikace, celý pozemek oplocen. Elektrina, voda, kanalizace a plyn na hranici pozemku.

- Celková cena: **908 276 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **323 Kč**
- Aktualizace: **30.01.2018**
- Plocha pozemku: **2812 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Plyn: **Plynovod**
- Elektrina: **230V, 400V**



Prodej stavebního pozemku 1 080 m², Třebihošť, okres Trutnov

pozemek o rozloze cca 1.080 m² určený ke stavbě domu v podkrkonošské malebné obci Třebihošť. Pozemek vznikne geometrickým plánem. Podél prodávávaného pozemku (na pozemku, který bude obecní) vede vodovod (20Kč/1 m3), elektřina a plynovod. Kanalizace je přes cestu. Pozemek je velmi dobře přístupný z obecní komunikace. Náklady na dělení pozemku jsou již v ceně.

- Celková cena:**360 000 Kč za nemovitost,**
- Cena za m²:**333 Kč**
- Aktualizace:**28.01.2018**
- Plocha pozemku:**1080 m²**
- Voda:**Dálkový vodovod**
- Plyn:**Plynovod**
- Odpad:**Veřejná kanalizace**



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 200 - 333 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **220 Kč/m²**.

Ocenění stavebních pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Využití	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
St. 51	zastavěná plocha a nádvoří	zahrada u RD	128	220,00	28 160,00
St. 66	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod RD	271	220,00	59 620,00
555	zahrada	zahrada u RD	2 468	220,00	542 960,00
Celkem parcely			2 867		630 740,00

2.4 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 58	0,00
Náklady na odstranění stavby	-490 000,00
<i>Stavby celkem</i>	-490 000,00
<i>Pozemky :</i>	
Par.č. St. 51, St. 66, 555	630 740,00
<i>Pozemky celkem</i>	630 740,00
Celkem	140 740,00
Celkem po zaokrouhlení	140 740,00

3. Posudek II - ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí 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.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

Je provedeno porovnání s podobnými objekty (pozemky lesními) v obdobných lokalitách z realitní inzerce na www.sreality.cz – 01/2018.

3.1 Cenové porovnání – rodinný dům s pozemky

Vzhledem ke zhoršenému stavebně-technickému stavu oceňovaného domu, narušené střešní i stropní konstrukci, neprováděné údržbě a chybějícímu vnitřnímu vybavení by eventuelní rekonstrukce domu nebyla ekonomická, **dům je vhodný k demolici - cena stavby je nulová** (viz kap. 2.2.5, str. 7).

Porovnávací hodnota nemovitosti je tedy stanovena jako **porovnávací cena stavebních pozemků, od které jsou odečteny náklady nutné k odstranění stavby.**

V tomto případě je porovnávací hodnota nemovitosti stanovena shodným způsobem jako její nákladová cena – viz kap. 2.3, str. 7 a kap. 2.4, str. 10 (rekapitulace).

Porovnávací cena pozemků	630 740
Náklady na odstranění stavby	-490 000
Porovnávací cena	140 740
Porovnávací cena - zaokrouhleno	140 740

3.2 Cenové porovnání – lesní pozemky

Pozemky lesní se nachází v těsné blízkosti domu, do vzdálenosti 300 m. Většina leží západně od domu, malá část pozemků jižně od domu, za silnicí.

Na lesních pozemcích se nachází lesní porost – dle LHO listnatý les stáří 75 let (jasany, duby a habry).

Na pozemcích, které jsou v KN evidovány v druhu trvalý travní porost a ostatní plocha je většinou lesní porost, který tvoří břehový porost kolem potoka (habry, jasany stáří cca 60 r.) nebo náletové dřeviny (břízy stáří 30-60 r.)

Tři pozemky tvoří koryto potoka.

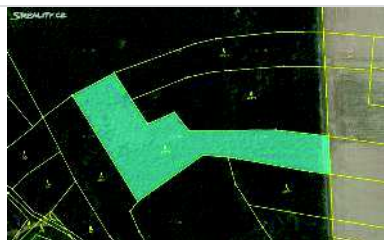
Využití jednotlivých pozemků dle skutečného stavu je uvedeno v tabulce porovnávacích cen pozemků na str. 14.

Porovnávané nemovitosti – lesní pozemky:

Prodej pole 7 372 m², Velký Vřešťov, okres Trutnov

Prodáme pozemek s lesním porostem. Pozemek má výměru 7 372m² nachází se v katastrálním území Velký Vřešťov, okrese Trutnov, list vlastnictví číslo 11.

- Celková cena: **110 580 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **15 Kč**
- Aktualizace: **16.01.2018**
- Plocha pozemku: **7372 m²**



Prodej pole 59 523 m², Doubravice, okres Trutnov

Prodáme zemědělskou půdu a les. Vše o výměře 59 523 m². Vše se nachází v katastrálním území Doubravice u Dvora Králové, sousedícím s obcí Lanžov v okrese Trutnov.

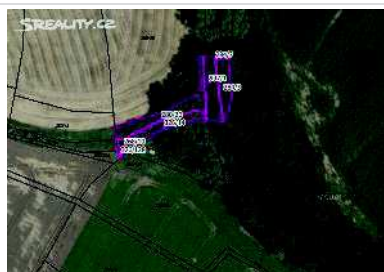
- Celková cena: **1 116 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **19 Kč**
- Aktualizace: **30.01.2018**
- Plocha pozemku: **59523 m²**



Prodej lesa 1 496 m², Češov, okres Jičín

prodej souboru zalesněných pozemků o celkové výměře 1496 m² v obci Češov.

- Celková cena: **37 400 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **25 Kč**
- Aktualizace: **20.12.2017**
- Plocha pozemku: **1496 m²**



Prodej lesa 4 500 m², Račice nad Trotinou, okres Hradec Králové

Prodej mladšího, ale vzrostlého lesa včetně pozemků, pěkný přístup, tvar i terén, různorodá skladby dřevin.

- Celková cena: **120 000 Kč za nemovitost**

- Cena za m²: **27 Kč**
- Aktualizace: **07.01.2018**
- Plocha pozemku: **4500 m²**



Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **lesních pozemků** se ve srovnatelných lokalitách pohybují v rozmezí 15 - 27 Kč/m². Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a stavu pozemku, stanovuji cenu:

20 Kč/m² - lesní porost 75 r. na lesním pozemku

16 Kč/m² - lesní porost 30 - 60 r. na nelesním pozemku

5 Kč/m² - potok

Porovnávací cena pozemků					
Parc. číslo	Druh pozemku	Využití – dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
1254	trvalý travní porost	les	482	16,00	7 712,00
1255	ostatní plocha-neplodná půda	les	434	16,00	6 944,00
1256	vodní plocha	potok	428	5,00	2 140,00
1257	ostatní plocha	les	1 812	16,00	28 992,00
1357	ostatní plocha-neplodná půda	les	3 507	16,00	56 112,00
1358	trvalý travní porost	les	1 103	16,00	17 648,00
1361	ostatní plocha-neplodná půda	les	1 921	16,00	30 736,00
1363	trvalý travní porost	les, z části travní porost	5 106	16,00	81 696,00
1364	lesní pozemek	les	710	20,00	14 200,00
1365	vodní plocha	potok	375	5,00	1 875,00
1366	lesní pozemek	les	283	20,00	5 660,00
1369	lesní pozemek	les	624	20,00	12 480,00
1371	lesní pozemek	les	152	20,00	3 040,00
Celkem			16 937		269 235,00

4. Práva a závady

Povinný nesdělil, zda je nemovitost zatížena nájemním vztahem. Pro účely ocenění je tedy na nemovitost pohlíženo tak, jako by nebyla zatížena nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 9 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 nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rodinný dům s pozemky parc.č. St. 51, St. 66, 555

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	140 740,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	140 740,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	141 000,00 Kč
Ideální 1/6 z obvyklé ceny	23 500,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6	14 000,00 Kč

Obvyklá cena – slovy: jednočtyřicetjedentisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/6 - slovy: čtrtisíckorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 (tj. 23 500 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,6 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

Pozemky lesní – parc.č. 1254, 1255, 1256, 1257, 1357, 1358, 1361, 1363, 1364, 1365, 1366, 1369, 1371

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	269 235,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	269 000,00 Kč
Ideální 1/6 z obvyklé ceny	44 833,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6	40 000,00 Kč

Obvyklá cena – slovy: dvěšedesátdevětisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/6 - slovy: čtyřicettisíckorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 (tj. 44 833,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,9 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

Celkem

Způsob ocenění	Cena
Obvyklá (tržní) cena - rodinný dům s pozemky – id. 1/6	14 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena – lesní pozemky – id. 1/6	40 000,00 Kč
Celkem obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	54 000,00 Kč

Celkem - slovy: padesátčtyřitisíckorunčeských

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným 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 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 177-162/2017.

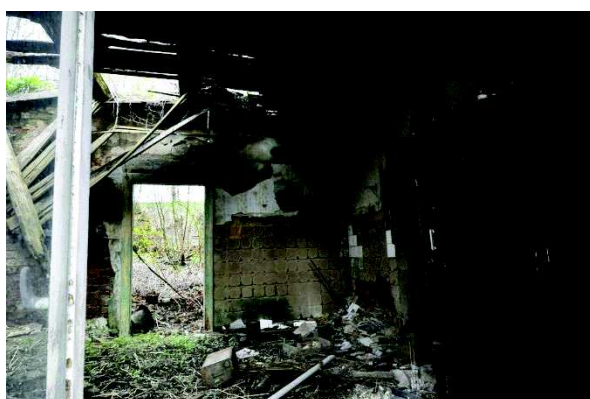
V Brně dne 1. ledna 2018

Ing. Tomáš Hudec
jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

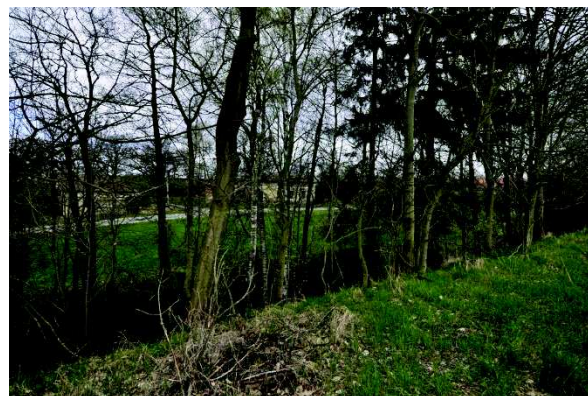
Fotodokumentace nemovitosti
Výpis z katastru nemovitostí LV 9 – str. 1, 2, 19, 20
Výřez z katastrální mapy
Výřez z katastrální mapy s fotomapou
Mapa oblasti
Podací lístek a doporučený dopis

**Fotodokumentace nemovitosti
Rodinný dům**



zřícená střecha nad západní částí domu

Fotodokumentace nemovitosti
Pozemky



prokazující stav evidovaný k datu 13.12.2016 06:15:02

Exekutorský úřad Brno - město

Obec: 579301 Hřibojedy

List vlastnictví: 9

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Matoulek Jiří, Etrichova 588, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	560526/2311	1/6
Matoulek Josef, č.p. 58, 54401 Hřibojedy	650710/1304	1/6
Matoulek Miroslav, Láanovská 960, 54301 Vrchlabí	580725/1791	1/6
Matoulek Zdeněk, Zámečnická 470, Střední Předměstí, 54101 Trutnov	600713/0668	1/6
Matoulková Jiřina, Dlouhá 573, Horní Staré Město, 54102 Trutnov	526220/009	1/6
Stará Anna, Chodská 411, Horní Předměstí, 54101 Trutnov	335519/780	1/6

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 51	128	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 51				
St. 66	271	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Hřibojedy, č.p. 58, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 66				
555	2468	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
1049	297	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
1254	482	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
1255	434	ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
1256	428	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	rozsáhlé chráněné území
1257	1812	ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
1353	212	ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území
1357	3507	ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
1358	1103	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
1361	1921	ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
1363	5106	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský

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 13.12.2016 06:15:02

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579301 Hřibojedy
 Kat.území: 648990 Hřibojedy List vlastnictví: 9
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
	Parcela: 1422 V-1734/2014-610 Parcela: 555 V-1734/2014-610
Listina	Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Šumperk č.j. 139 EX-23523/2013 -017 ze dne 06.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 06.03.2014. Zápis proveden dne 01.04.2014; uloženo na prac. Trutnov V-1734/2014-610
Listina	Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Šumperk č.j.: 139 EX-23523/2013 -040 ze dne 26.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 26.06.2014. Zápis proveden dne 10.07.2014; uloženo na prac. Trutnov Z-4460/2014-610

D Jiné zápisy

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
o Změna výměr obnovou operátu	Parcela: St. 66 Z-11489/2010-610
o Změna výměr obnovou operátu	Parcela: 555 Z-11489/2010-610

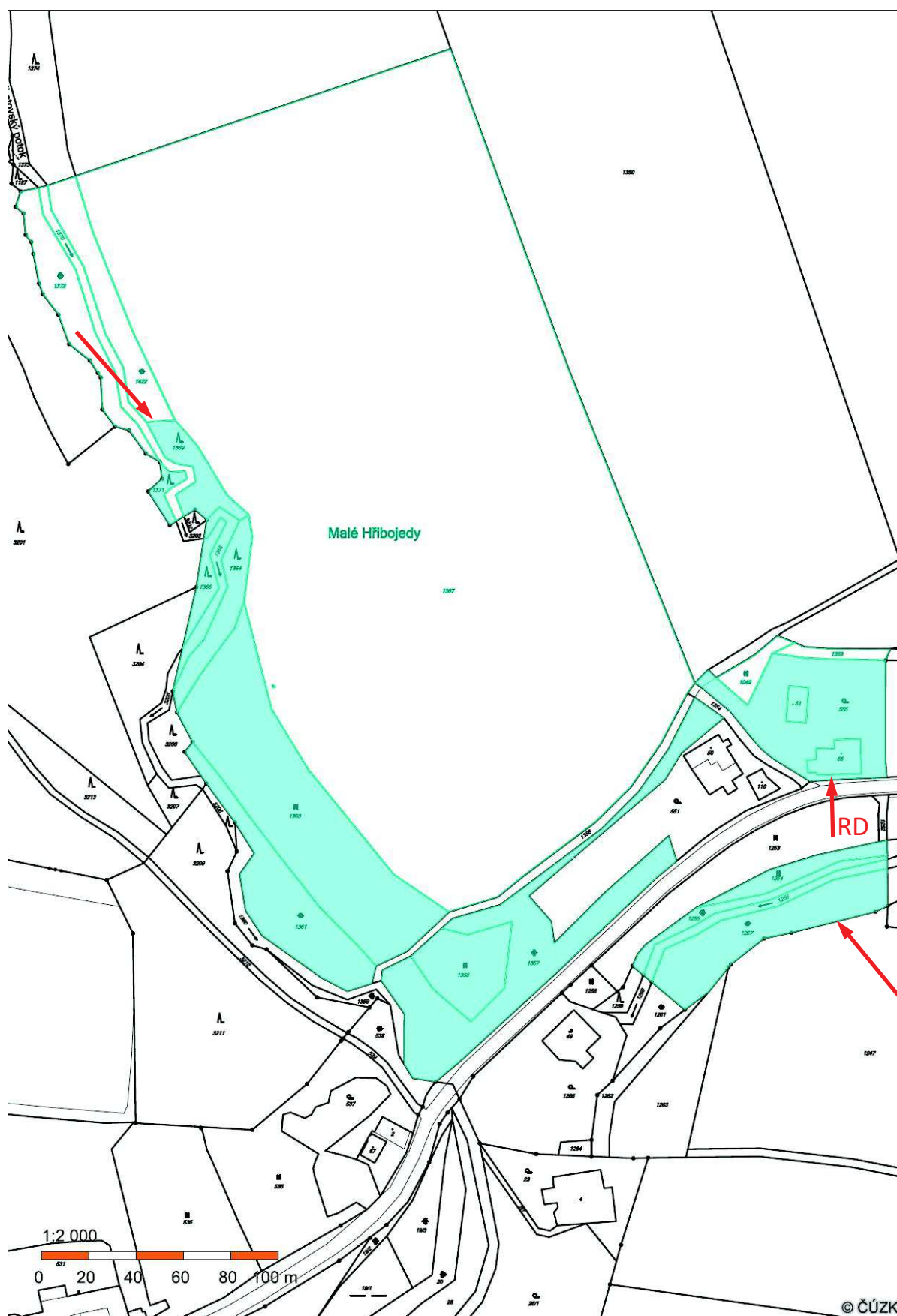
Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí o dědictví D 676/1981 ze dne 31.3.1982, St.notářství v Trutnově.
 POLVZ:48/1982 Z-6600048/1982-610
 Pro: Matoulek Josef, č.p. 58, 54401 Hřibojedy RČ/IČO: 650710/1304
 Matoulek Zdeněk, Zámečnická 470, Střední Předměstí, 54101 600713/0668
 Trutnov
 Matoulková Jiřina, Dlouhá 573, Horní Staré Město, 54102 526220/009
 Trutnov
 Matoulek Miroslav, Lánovská 960, 54301 Vrchlabí 580725/1791
 Matoulek Jiří, Etrichova 588, Horní Staré Město, 54102 Trutnov 560526/2311
 Stará Anna, Chodská 411, Horní Předměstí, 54101 Trutnov 335519/780
- o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene, o rekonstrukci přidělu 1458/10-751/P1 z 11.11.2010. Právní moc ke dni 03.12.2010.
 Z-11489/2010-610
 Pro: Matoulek Zdeněk, Zámečnická 470, Střední Předměstí, 54101 RČ/IČO: 600713/0668
 Trutnov
 Matoulek Miroslav, Lánovská 960, 54301 Vrchlabí 580725/1791
 Matoulek Josef, č.p. 58, 54401 Hřibojedy 650710/1304
 Stará Anna, Chodská 411, Horní Předměstí, 54101 Trutnov 335519/780
 Matoulek Jiří, Etrichova 588, Horní Staré Město, 54102 Trutnov 560526/2311

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Hřibojedy



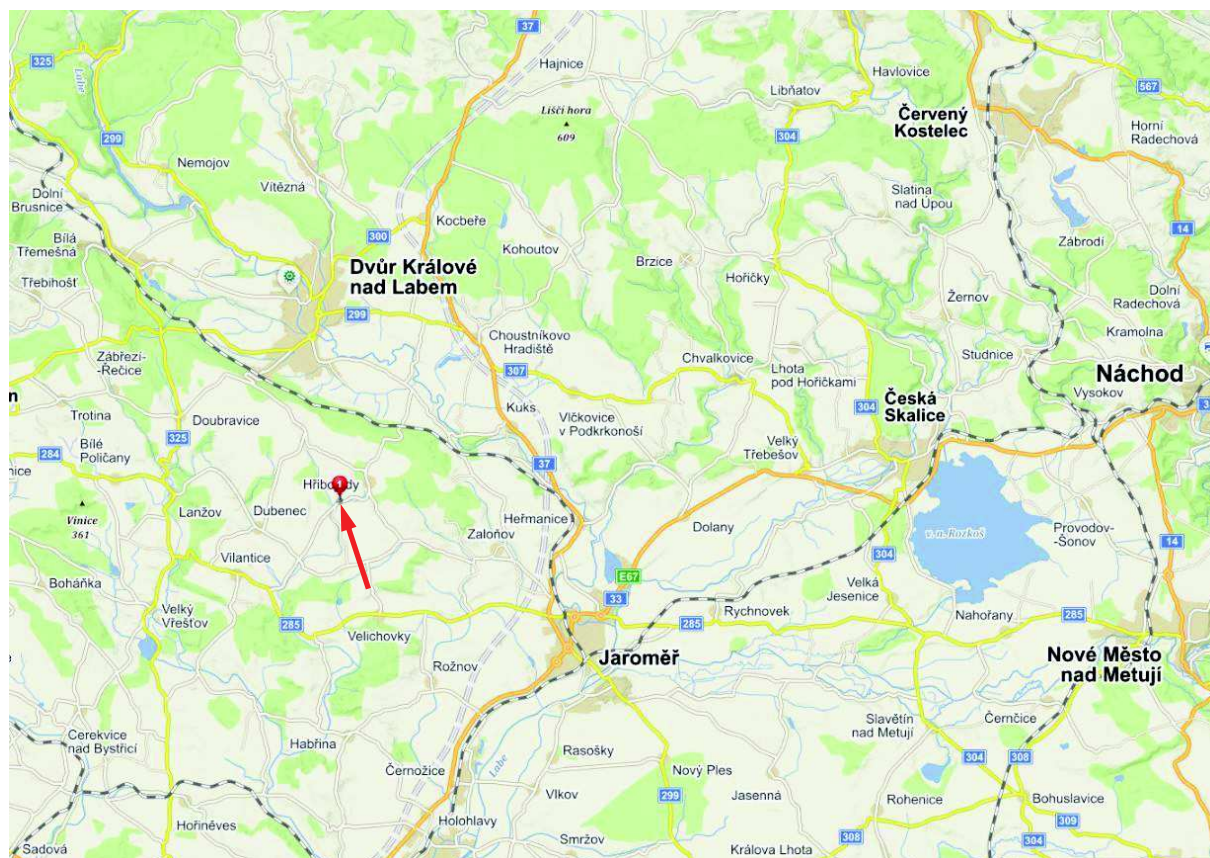


Výřez z katastrální mapy s fotomapou

RD s pozemky parc.č. St. 51, St. 66, 555



Mapa oblasti



Podací lístek a doporučený dopis

Česká pošta, s.p.
IČ 47114983

Podací lístek

Vyplní pošta:
638 00 Brno 38 231

RR580246803CZ 163 Cena služby: 61.00Kč
DR
10.03.17 0.015kg 378988 12 72
Cena: 0.00Kč Dobírka: 0.00Kč
Sleva ZK: 0.00Kč K úhradě: 61.00Kč
Placeno v hotovosti: 61.00Kč

Odesílatel: Nemovitost s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV-
Ing. Tomáš Hudec - jednatel
Provozovna Brno, Riegrova 44
612 00 Brno, IČO: 255 23 155
*Kód zákazníka (odesílatele)

*Tel. číslo: +420: 612 00 231
*E-mail:

Adresát: Josef Matoušek
Hřibovedy 58
544 01
*Tel. číslo: +420: 612 00 231
*E-mail:

Druh zásilky	Hmotnost	Cena služby
R	0.015kg	61.00Kč
Podací číslo	Poznámka (doplňkové služby)	Placeno v hotovosti
RR580246803CZ	DR	61.00Kč

T11-036A (03-11) * Nepovinný údaj

Česká pošta
Doporučené
Recommandé

638 00 Brno 38
RR 58024680 3 CZ

Cena poštovní služby
638 00 BRNO 38
RR580246803CZ
10.03.17 231 190 0.015kg
DR

**DOPORUČENÉ
DO VLASTNÍCH RUKOU JEN ADRESÁTOVI**

Zásilka
uložena dne

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka

Odesílatel: Nemovitost s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV-
Ing. Tomáš Hudec - jednatel
Provozovna Brno, Riegrova 44
612 00 Brno, IČO: 255 23 155
DODEJKA

Adresát: pan
Josef Matoušek
Hřibovedy 58
544 01

Potvrzuji převzetí této zásilky dne..... podpis.....