

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**č. 479-20-14**

O ceně **obvyklé** :

- pozemku označeného jako pozemková parcela p. č. 2190/3 a pozemku p. č. 3126 včetně všech součástí) v katastrálním území a obci Trutnov, LV č. 4655

**Objednatel znaleckého posudku:**

Královská dražební, a.s.  
IČ : 248 11 505  
Kateřinská 482/26  
128 00 Praha-Nové Město

**Účel znaleckého posudku:**

určení **ceny obvyklé** pro potřeby objednatele

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. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., **podle stavu ke dni 1. 6. 2014 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. František Průša  
Víta Nejedlého 632  
537 01 Chrudim III.  
telefon: 604 635 555  
e-mail: frantisek.prusa@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních, výtisk č. 1 a č. 2. Výtisk č. 3 je uložen v archivu znalce.

V Chrudimi 19. 6. 2014

**výtisk č. 2**

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

O ceně obvyklé:

- pozemku označeného jako pozemková parcela p. č. 2190/3 a pozemku p. č. 3126 v katastrálním území a obci Trutnov, LV č. 4655

**V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** 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. Obvyklá cena se vyjadřuje hodnotou věci a určí se porovnáním."*

**Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika a přístupy:**

**1. Cena zjištěná** - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 441/2013Sb.).

**2. Porovnávací způsob** – vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitých věcí.

**3. Závěrečný odborný odhad obecné ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

## 2. Základní informace

|                                                    |                                           |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Název předmětu ocenění:                            | pozemek p. č. 2190/3 a pozemek p. č. 3126 |
| Adresa předmětu ocenění:                           | Trutnov<br>541 01 Trutnov                 |
| Kraj:                                              | Královéhradecký                           |
| Okres:                                             | Trutnov                                   |
| Obec:                                              | Trutnov                                   |
| Katastrální území:                                 | Trutnov                                   |
| Počet obyvatel:                                    | 31 005                                    |
| Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = | <b>570,00 Kč/m<sup>2</sup></b>            |

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka byla provedena dne 1. 6. 2014

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

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

- výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 4655 pro kat. území, obec a okres Trutnov LV, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov
- snímek mapy katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zástupcem objednatelem posudku panem Václavem Törökem
- informace poskytnuté Městem Trutnov – Odborem výstavby
- internetové portály: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [www.obce.cz](http://www.obce.cz), apod.
- skutečnosti zjištěné při místním šetření za použití fotografického přístroje Canon
- konzultace se soudními znalci a realitními makléři.

*Použité předpisy, literatura a další podklady:*

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastník pozemku: Balcar Lubor, Papírenská 592, Střední Předměstí, 54101 Trutnov, vlastnictví: výhradní

### **6. Celkový popis nemovité věci**

Pozemek ozn. jako pozemková parcela č. 2190/3, o výměře 3.513 m<sup>2</sup> - ostatní plocha, pozemek ozn. jako pozemková parcela č. 3126, o výměře 861 m<sup>2</sup> - ostatní plocha, se nachází v obci Trutnov, v části „Šestidomí“, ulice Slévárenská. Je zde možnost napojení na veřejné rozvody elektřiny, vodovodu, kanalizace a zemního plynu. Pozemky jsou rovinaté, oplocené, mnohoúhelníkového tvaru, jsou přístupné po zpevněné místní komunikaci a nachází se v zástavbě bytových domů i rodinných domů, v dosahu centra města Trutnov. V blízkosti se nachází řeka Úpa a železniční trať, do vzdálenosti cca 200m se nachází jesle, MŠ, ZŠ a zastávka MHD. U autobusové nádraží, obchody a stanice ČD jsou ve vzdálenosti cca 500m. Využití pozemků je v souladu s platným územním plánem schváleno jako vhodné k výstavbě obytného domu s možností umístění obchodů v přízemí. Na pozemcích stála dříve stavba občanské vybavenosti, po demolici stavby zůstaly na pozemcích jen zpevněné plochy (pravděpodobně podlahy) a torzo původní stavby - sklepní zanedbaný prostor, dále se na pozemcích nachází trvalé porosty. S ohledem na charakter, technický stav a na případné budoucí náklady spojené s likvidací zbytků stavby. není se zbytkem stavby (sklepa) v návrhu ceny obvyklé kalkulováno. Taktéž nejsou ve výpočtu zohledněny venkovní úpravy, výše uvedené je „promítnuto“ do návrhu ceny obvyklé. Obec Trutnov se řadí do kategorie obcí nad 25 tisíc obyvatel.

#### **Popis**

*Pozemek ozn. jako p. č. 2190/3* – ostatní plocha o výměře 3 513 m<sup>2</sup>, je rovinatý oplocený po celé ploše povrch – zeleň s trvalými porosty, zpevněné plochy, přístup po místní asfaltové komunikaci s možností napojení na inženýrské sítě, v zastavěné části města .

*Pozemek ozn. jako p. č. 3126* – ostatní plocha o výměře 861 m<sup>2</sup>, je rovinatý, povrch – zpevněná plocha s částí zbytku bývalé stavby (sklep), zeleň, přístup po místní asfaltové komunikaci s možností napojení na inženýrské sítě, v zastavěné části města .

### Územní plán :

- pozemky p. č. 2190/3 a p. p. č. 3126 v k.ú. Trutnov je dle územního plánu Trutnova určena jako „Plochy bydlení v bytových domech (BH)“.

Bydlení v bytových domech (BH)

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech.

Přípustné využití:

- stavby bytových domů,
- stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu,
- stavby a zařízení pro sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby,
- stavby a zařízení pro kulturu, veřejnou správu,
- stavby a zařízení pro ochranu obyvatelstva,
- dětská hřiště,
- plochy zeleně s městským mobiliářem,
- plochy pro sportování.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití a nesouvisející s tímto využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury, které nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a svém okolí,
- služební byty ve stavbách a zařízeních uvedených v přípustném využití,
- v přízemí a podzemních podlažích bytových domech je možné umístit a provozovat zařízení pro vzdělávání a výchovu, obchodní prodej, služby, péče o rodinu, zdravotní služby, kulturu a veřejnou správu, které nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení v bytovém domě, vymezené ploše, svém okolí a jsou slučitelné s bydlením.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry zastavění plochy KZP = 0,25,
- výšková hladina zástavby může být maximálně o 3 m vyšší než výšková hladina okolní zástavby,
- pro parkovací stání u bytových domů se stanovuje požadavek 1,5 parkovacího stání na 1 byt,
- u nového bytového domu bude minimálně 75% parkovacích stání umístěných v podzemí (pod úrovní vstupního podlaží).

### Inženýrské sítě

možné napojení na všechny inženýrské sítě

## **7. Předpoklady pro vypracování ocenění**

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s „Předmětem“ ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce. Veškeré informace o „Předmětu“ ocenění byly převzaty od zástupců objednatele ocenění a vlastníka nemovitostí. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti podkladů předložených objednatelem a vlastníkem. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto ocenění je kalkulováno pro účely objednatele – viz. účel znaleckého posudku, v případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Tento posudek o ceně obvyklé je časově omezen horizontem nejvýše šesti měsíců od data zpracování a to vzhledem k možným odchylkám v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji.

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto ocenění, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Cena obvyklá uvedená v závěru posudku se může (i zásadně) lišit o ceny sjednané.

## **8. Obsah posudku**

### **Ocenění nákladovým způsobem – cena věčná (dle cenového předpisu)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

### **Ocenění porovnávacím způsobem**

V principu se jedná o vyhodnocení cen porovnatelných nemovitostí

### **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny**

Podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a zjištěných cen.

## **B. POSUDEK**

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou".

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

### **B1.) ocenění nákladovým způsobem – (dle cenového předpisu)**

#### **Věcná hodnota**

##### **Metoda stanovení věcné hodnoty**

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Pro výpočet opotřebování stavby je nutné zjistit příp.stanovit:

- stáří stavby a stav údržby
- technické, ekonomické, funkční a strategické opotřebení
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

### **Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění**

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. o oceňování majetku.

#### **Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

| <b>Popis znaku</b>                                                   | <b>Hodnocení znaku</b>                                                           | <b>P<sub>i</sub></b> |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi               | I. Poptávka výrazně nižší než nabídka                                            | -0,06                |
| 2 Vlastnické vztahy                                                  | IV. Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) | 0,00                 |
| 3 Změny v okolí                                                      | III. Bez vlivu                                                                   | 0,00                 |
| 4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem) | I. Negativní                                                                     | -0,04                |
| 5 Povodňové riziko                                                   | IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                              | 1,00                 |

$$\text{Index trhu: } I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,900$$

**Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:**

| <b>Popis znaku</b>                                           | <b>Hodnocení znaku</b>                                                 | <b>P<sub>i</sub></b> |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 1 Druh a účel užití stavby                                   | I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                       | 1,00                 |
| 2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí   | I. Rezidenční zástavba                                                 | 0,02                 |
| 3 Poloha pozemku v obci                                      | II. Navazující na střed (centrum) obce                                 | 0,00                 |
| 4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec | I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí       | 0,00                 |
| 5 Občanská vybavenost v okolí pozemku                        | I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce          | 0,00                 |
| 6 Dopravní dostupnost                                        | VI. Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti | 0,00                 |
| 7 Hromadná doprava                                           | V. Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)     | 0,00                 |
| 8 Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti           | II. Výhodná – možnost komerčního využití                               | 0,04                 |
| 9 Obyvatelstvo                                               | II. Bezproblémové okolí                                                | 0,00                 |
| 10 Nezaměstnanost                                            | II. Průměrná nezaměstnanost                                            | 0,00                 |
| 11 Vlivy ostatní neuvedené                                   | II. Bez dalších vlivů                                                  | 0,00                 |

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,060$$

**Trvalé porosty – § 40 - § 47****Okrasné rostliny – příloha č. 39**Polohový koeficient K<sub>5</sub>: 1,050

| Množství                         | Název                 | Parc. č. | Stáří | Jedn. cena | Úprav: | K <sub>z</sub> | Celková cena  |
|----------------------------------|-----------------------|----------|-------|------------|--------|----------------|---------------|
| 9 ks                             | bříza<br>bradavičnatá | 2190/3   | 5 r.  | 620,- Kč   | 1,00   |                | 5 859,- Kč    |
| 12 ks                            | bříza<br>bradavičnatá | 2190/3   | 4 r.  | 620,- Kč   | 1,00   |                | 7 812,- Kč    |
| 8 ks                             | javor mlč             | 2190/3   | 3 r.  | 660,- Kč   | 1,00   |                | 5 544,- Kč    |
| <b>Okrasné dřeviny – celkem:</b> |                       |          |       |            |        |                | = 19 215,- Kč |

**Trvalé porosty – určená cena:****19 215,- Kč**

## Pozemky na LV číslo 4655 – § 4

### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Trutnov

Název okresu: Trutnov

**Základní cena pozemku:  $ZC = 570,-$  Kč/m<sup>2</sup>**

**Index trhu:  $I_T = 0,900$**

### Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

| Popis znaku                    | Hodnocení znaku                                               | $P_i$ |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------|
| 1 Svažitost pozemku a expozice | IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace | 0,00  |
| 2 Ztížené základové podmínky   | III. Neztížené základové podmínky                             | 0,00  |
| 3 Ochranná pásma               | I. Mimo ochranná pásma                                        | 0,00  |
| 4 Omezení užívání pozemku      | I. Bez omezení užívání                                        | 0,00  |
| 5 Geometrický tvar pozemku     | II. Tvar bez vlivu na využití                                 | 0,00  |
| 6 Ostatní neuvedené            | II. Bez dalších vlivů                                         | 0,00  |

Index omezujících vlivů:  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Index polohy:  $I_P = 1,060$**

**Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,954$**

### § 4 odst. 2 – Stavební pozemky určené k zastavění

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times 0,80 = 435,0240$  Kč/m<sup>2</sup>

| Parc. č. | Název                        | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]    |
|----------|------------------------------|--------------------------|--------------|
| 2190/3   | ostatní plocha - zeleň       | 3 513                    | 1 528 239,31 |
| 3126     | ostatní plocha - jiná plocha | 861                      | 374 555,66   |
|          | Součet:                      | 4 374                    | 1 902 794,97 |

**Pozemky na LV číslo 4655 – určená cena:**

**1 902 794,97 Kč**

### **Rekapitulace**

#### **Výsledné ceny:**

|                                         |                        |
|-----------------------------------------|------------------------|
| a) Trvalé porosty                       | 19 215,- Kč            |
| b) Pozemky na LV číslo 4655             | 1 902 794,97 Kč        |
| <b>Výsledná cena činí celkem:</b>       | <b>1 922 009,97 Kč</b> |
| <b>Cena po zaokrouhlení podle § 50:</b> | <b>1 922 010,- Kč</b>  |

|                                                            |                       |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>ocenění nákladovým způsobem (dle cenového předpisu)</b> | <b>1 922 000,- Kč</b> |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|

## B2.) ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). 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.

Při použití zjednodušené metody přímého porovnání:

Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena jednotková tržní cena (za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, za m<sup>2</sup> zastavěné plochy, podlahové plochy, užitkové plochy hrubé a čisté).

Indexy u jednotlivých objektů respektují jejich zvláštnosti, pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj.

Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného objektu obdobně získaným přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku, atd.), tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nepřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu.

Tržní cena stavebních pozemků (včetně pozemků určených k zastavění) se pohybuje v dané lokalitě v rozpětí 350 až 1.500 Kč/m<sup>2</sup>, "úřední cena dle způsobu zástavby apod." je cca 375 – 575 Kč/m<sup>2</sup>. Pozemky – zasíťované s přístupem po zpevněné komunikaci – cca 1.100,- Kč/m<sup>2</sup> pro rezidenční výstavbu..

Při průměrné ceně pozemků pro rezidenční výstavbu v Trutnově (1.100,-Kč/m<sup>2</sup>), cena pozemků zastavitelného stavbou (bytového domu či pod.) = **900,-Kč/m<sup>2</sup>**, pozemku ve funkčním celku nezastavitelného (ve výši cca jedné třetiny stavebního pozemku) = **300,- Kč/m<sup>2</sup>**.



## Prodej, pozemek pro bydlení, 1 134 m²

|                    |                                                  |
|--------------------|--------------------------------------------------|
| Celková cena:      | <b>1 786 050 Kč</b> za nemovitost včetně provize |
| Cena za m²:        | 1 575 Kč za m²                                   |
| Adresa:            | Trutnov (okres Trutnov)                          |
| Datum aktualizace: | 14. 04. 2014                                     |
| ID zakázky:        | 354046                                           |
| Vlastnictví:       | Jiné                                             |
| Umístění objektu:  | Centrum obce                                     |
| Typ domu:          | Přízemní                                         |
| Plocha pozemku:    | 1 134 m²                                         |
| Doprava:           | MHD                                              |

**Popis:**  
Prodej stavebního pozemku v centru Trutnova. Vhodný ke komerčním účelům. Velmi atraktivní lokalita v centru města. Snadná dostupnost i pro nákladní auta a kamiony. Výměru pozemku lze po dohodě upravit.



## Prodej, pozemek pro bydlení, 1 294 m²

|                    |                                   |
|--------------------|-----------------------------------|
| Celková cena:      | <b>1 358 700 Kč</b> za nemovitost |
| Cena za m²:        | 1 050 Kč za m²                    |
| Adresa:            | Trutnov - Bojiště (okres Trutnov) |
| Datum aktualizace: | 09.03.2014                        |
| ID zakázky:        | N60560                            |
| Umístění objektu:  | Okraj obce                        |
| Zástavba:          | Obchodní a obytná                 |
| Typ domu:          | Přízemní                          |
| Plocha pozemku:    | 1 294 m²                          |

**Popis:**  
Prodej zasítovaných pozemků pro výstavbu RD v Trutnově na Bojišti - parcela č.5 o výměře 1294 m², č.4 - 1107 m², č.9 - 1114 m², č.10 - 1246 m², č.14 - 1264 m² a č.15 - 1103m². Realitní společnost České spořitelny si Vám dovoluje exkluzivně nabídnout k prodeji atraktivní stavební pozemky v klidné okrajové části Trutnova na Bojišti. Vzdálenost na náměstí jen cca 10 minut chůze. Pozemky jsou určeny k výstavbě rodinných domků, jsou mírně svažité, orientace jihovýchod-severozápad. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku (elektřina, voda a kanalizace). Plánováno celkem patnáct stavebních míst. První pozemky již prodány. Vzhledem k výhodné poloze a pohodové lokalitě určitě platí, kdo dřív přijde.....Proto neváhejte a domluvte si prohlídku, kterou Vám doporučujeme. Cena včetně právních služeb real...



## Prodej, pozemek pro bydlení, 1 137 m²

|                    |                                   |
|--------------------|-----------------------------------|
| Celková cena:      | <b>1 046 040 Kč</b> za nemovitost |
| Cena za m²:        | 920 Kč za m²                      |
| Poznámka k ceně:   | vč. provize a právního servisu    |
| Adresa:            | Trutnov (okres Trutnov)           |
| Datum aktualizace: | 11.04.2014                        |
| ID zakázky:        | 918-180496                        |
| Plocha pozemku:    | 1 137 m²                          |
| Voda:              | Dálkový vodovod                   |
| Elektřina:         | 230V, 400V                        |

**Popis:**  
Nabízíme k prodeji stavební pozemek k výstavbě RD o celkové výměře 1137 m² v lukrativní lokalitě Nové Dvory Trutnov. Pozemek je rovinný, slunný, neďaleko lesa. V okolí pozemku jsou nově postavené rodinné domy, louky, lesy. Pěkný výhled na Krkonoše. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Přístup na pozemek je ze zpevněné komunikace. Občanská dostupnost velmi dobrá. Centrum města cca 2 km. Financování pomůžeme zajistit.

Pro tržní cenu stavebních pozemků jsou důležité zejména následující skutečnosti:

- umístění z hlediska územního plánu,
- poloha pozemků a atraktivnost lokality,
- celková výměra a tvar pozemků,
- přístup k pozemkům,
- možnost napojení na inženýrské sítě,
- dopravní obslužnost a občanská vybavenost v místě,
- konkurence mezi kupujícími v dané lokalitě.

Pozemek p.č. 3126 o výměře 861 m<sup>2</sup> a pozemek p.č. o výměře 3.513 m<sup>2</sup> v celkové ploše 4.374m<sup>2</sup>, jsou zastavitelné v ploše (1/4) - 1.093 m<sup>2</sup>, nezastavitelná plocha 3281m<sup>2</sup>.

|                     |                                                  |                |
|---------------------|--------------------------------------------------|----------------|
| zastavitelná část   | – 1.093 m <sup>2</sup> x 900,- Kč/m <sup>2</sup> | = 983.700,- Kč |
| nezastavitelná část | – 3.281 m <sup>2</sup> x 300,- Kč/m <sup>2</sup> | = 984.300,- Kč |
| c e l k e m :       |                                                  | 1.968.000,- Kč |

|                                      |
|--------------------------------------|
| <b>ocenění porovnávacím způsobem</b> |
|--------------------------------------|

|                       |
|-----------------------|
| <b>1.970.000,- Kč</b> |
|-----------------------|

## **C. Závěr**

Znaleckým posudkem byly standardními metodami stanoveny jednotlivé hodnoty nemovitostí, tj. nákladová cena, výnosová a srovnávací hodnota a navržena obvyklá cena předmětných nemovitostí. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Pro konkrétní nemovitosti byl následující rozbor:

### *Faktory pozitivně ovlivňující cenu :*

- blízkost centra obce
- přístup po zpevněné cestě
- tvar pozemku, rovinatost

### *Faktory negativně ovlivňující cenu :*

- okolní zástava bytovými domy
- nutnost odstranit základy bývalé budovy (školky)
- v případě rezidenční výstavby je nutno dodržet požadavek na parkovací stání (u bytových domů a to 1,5 parkovacího stání na 1 byt a u nového bytového domu bude minimálně 75% parkovacích stání umístěných v podzemí (pod úroveň vstupního podlaží).

Tržní hodnotu obecně nejlépe vystihuje hodnota stanovená porovnávací metodou, shrnující zkušenosti s obvyklou obchodovatelností obdobného majetku v regionu.

cena věcná (dle cenového předpisu) **1 922 000,-Kč**

cena porovnávacím (srovnávacím) způsobem **1.970.000,-Kč**

Po porovnání jednotlivých hodnot, zvážení všech aspektů, pozitivních a negativních faktorů a převážně s ohledem na polohu nemovitostí a stav, byla navržena obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitostí včetně součástí ve výši **1.900.000,-Kč.**

**c e n a o b v y k l á**

**1.900.000,-Kč**

## **D. Odborný odhad - cena obvyklá**

O ceně obvyklé :

- pozemku označeného jako pozemková parcela p. č. 2190/3 a pozemku p. č. 3126 v katastrálním území a obci Trutnov, LV č. 4655

**c e n a   o b v y k l á**

**1.900.000,-Kč**

=====

Slovy : (jeden milion devět set tisíc korun českých)

V Chrudimi 19. 6. 2014

Ing. František Průša  
Víta Nejedlého 632  
537 01 Chrudim III  
telefon: 604 635 555  
e-mail: frantisek.prusa@seznam.cz

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 27. dubna 2000, č. j. Spr. 2630/ 99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Jsem si vědom důsledků vědomě nepravdivého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 479-22-14 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 479-22-14.

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

počet stran A4 v příloze:

---

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Výpis z katastru nemovitostí         | 2 |
| Informativní snímek katastrální mapy | 1 |
| Výřez z územního plánu               | 1 |
| Mapa oblasti                         | 1 |
| Fotodokumentace                      | 2 |

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.05.2014 13:35:02

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579025 Trutnov

Kat.území: 769029 Trutnov

List vlastnictví: 4655

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

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|----------------------------|---------------|-------|
|----------------------------|---------------|-------|

Vlastnické právo

|                                                                |             |  |
|----------------------------------------------------------------|-------------|--|
| Balcar Lubor, Papírenská 592, Střední Předměstí, 54101 Trutnov | 540223/0075 |  |
|----------------------------------------------------------------|-------------|--|

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

|   |        |      |                |             |  |
|---|--------|------|----------------|-------------|--|
| P | 2190/3 | 3513 | ostatní plocha | zeleň       |  |
| P | 3126   | 861  | ostatní plocha | jiná plocha |  |

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

## o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 64 418,00 Kč s příslušenstvím

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: 2190/3

Z-16388/2013-610

001, vykonává: Finanční úřad pro Parcela: 3126

Z-16388/2013-610

Královéhradecký kraj, Horova

824/17, Pražské Předměstí, 50002

Hradec Králové

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro  
Královéhradecký kraj, ÚzP v Trutnově č.j.: -1603799/2013 /2713-25200-602663 ze dne  
13.11.2013.

Z-16388/2013-610

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 158 306,00 Kč s příslušenstvím, pro Českou republiku

Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, Horova 824/17, Pražské Parcela: 2190/3

Z-3943/2013-610

Předměstí, 50002 Hradec Králové Parcela: 3126

Z-3943/2013-610

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro  
Královéhradecký kraj, ÚzP Trutnov č.j. -499171/2013 /2713-25200-602663 ze dne  
27.03.2013.

Z-3943/2013-610

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Zástavní právo smluvní

- pohledávka ve výši 2 000 000,-Kč

- budoucí pohledávky vzniklé do 31.8.2028 do výše 3 000 000,-Kč

- budoucí pohledávky vzniklé do 31.8.2028 do výše 3 000 000,-Kč

AKCENTA, spořitelní a úvěrní Parcela: 2190/3

V-4640/2012-610

družstvo, Gočárova třída 312/52, Parcela: 3126

V-4640/2012-610

Pražské Předměstí, 50002 Hradec

Králové, RČ/IČO: 64946851

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 06.08.2012. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 13.08.2012.

V-4640/2012-610

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 06.05.2014 13:35:02

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579025 Trutnov

Kat.území: 769029 Trutnov

List vlastnictví: 4655

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-3272/2014-610

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 30.06.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.07.2006.

V-3670/2006-610

Pro: Balcar Lubor, Papírenská 592, Střední Předměstí, 54101 Trutnov RČ/IČO: 540223/0075

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

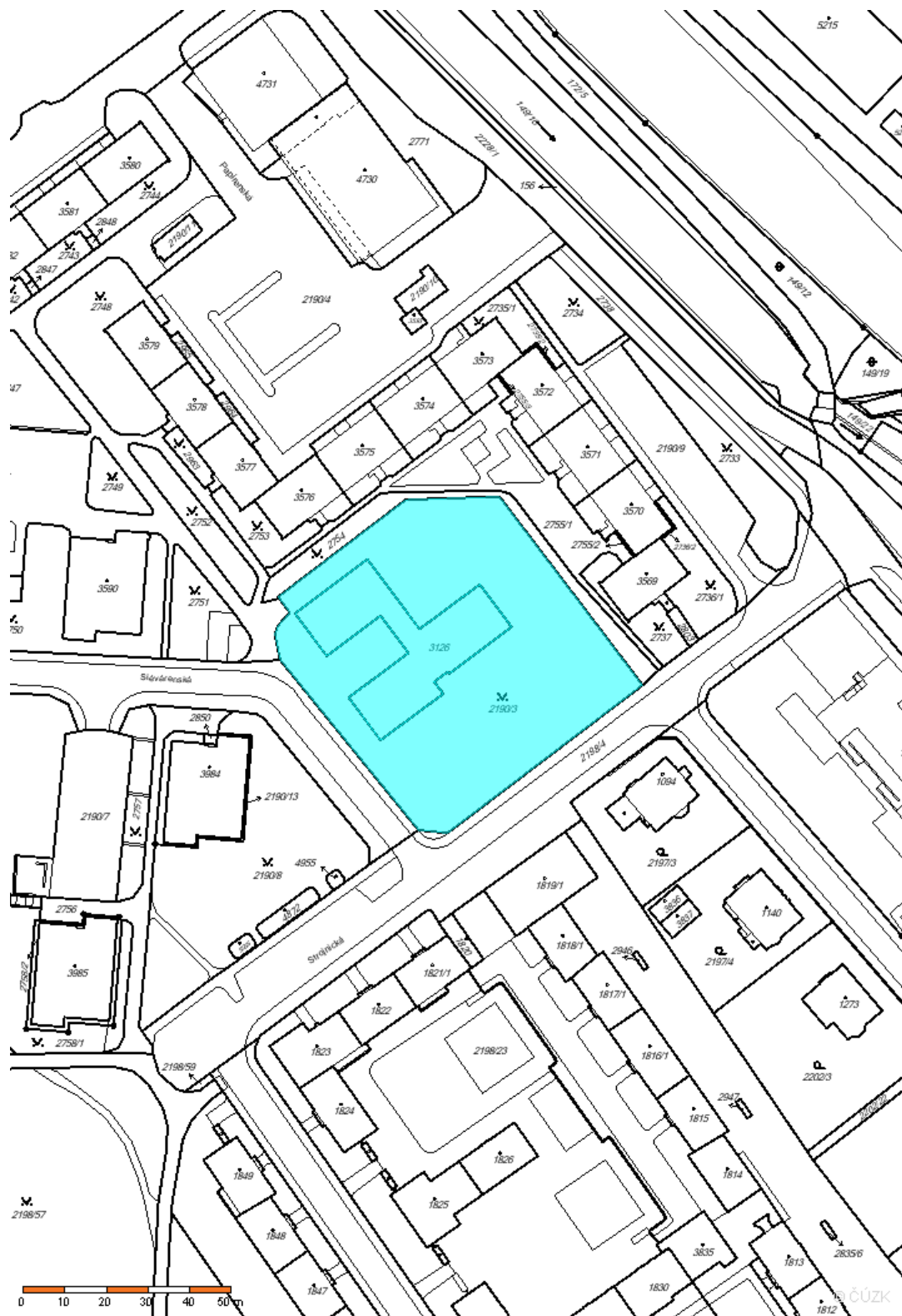
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 06.05.2014 13:51:30

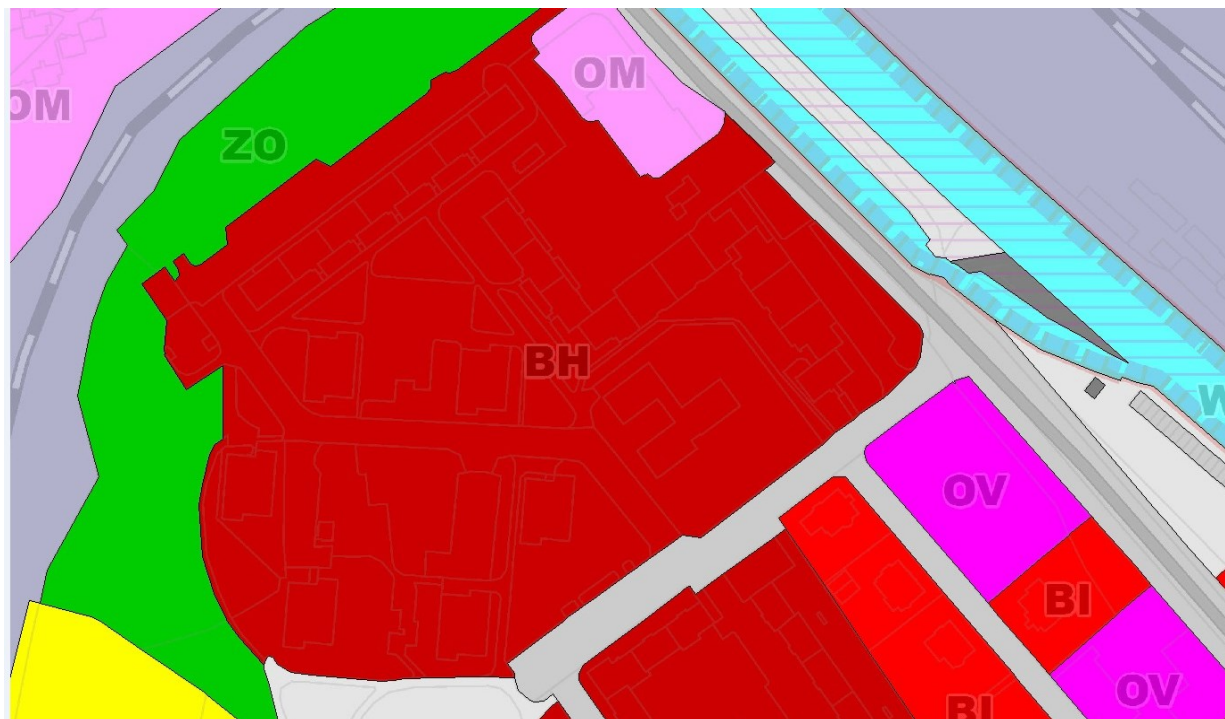
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

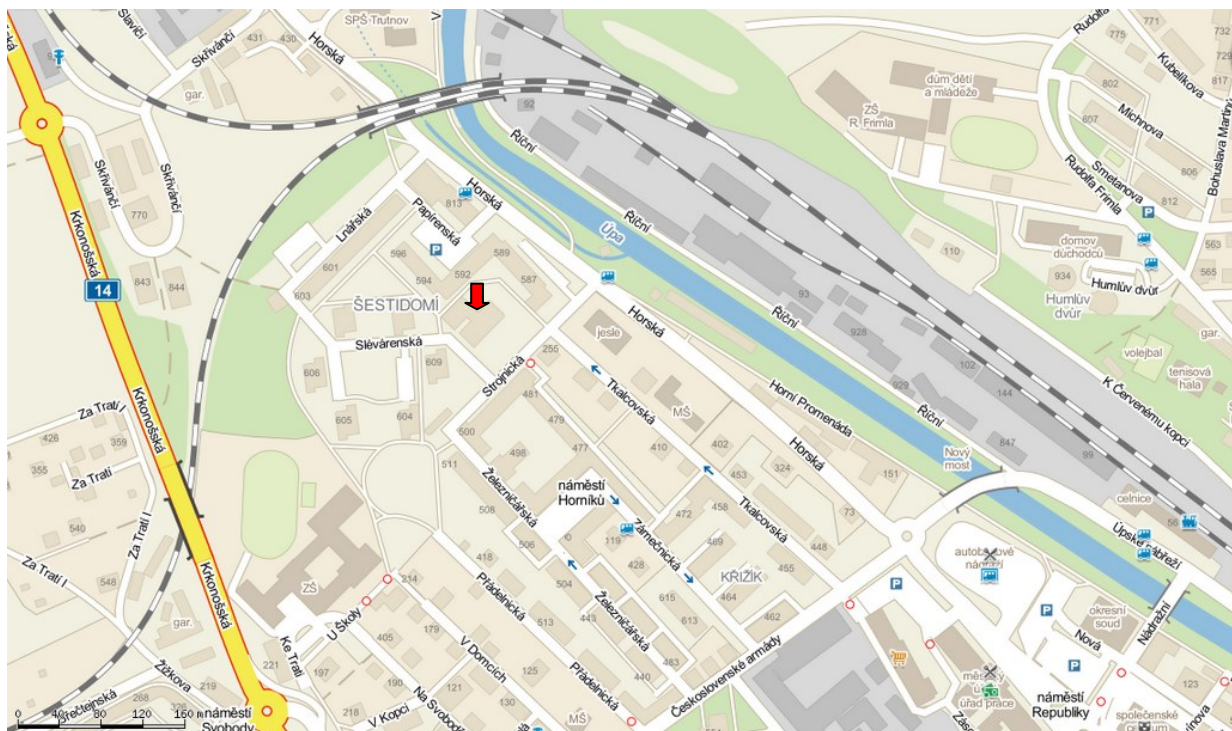
Informativní snímek katastrální mapy:



Výřez z územního plánu:



Mapa oblasti:



Fotodokumentace:



