Okres:Trutnov
Obec :Staré Buky

ZNALECKÝ POSUDEK č.4912/82/2018

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rozestavěného rodinného domu bez č.p./č.e. na st.p.č.212, objektu rodinného domu č.p.136 na st.p.č.39 s příslušenstvím a pozemky a pozemků v k.ú.Horní Staré Buky a obci Staré Buky, okres Trutnov

Objednavatel posudku:	Královská dražební a.s. Kateřinská 482 128 00 Praha 2
Účel posudku:	zjištění obvyklé ceny
Předpis pro ocenění:	zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
Posudek vypracoval:	Ing.Jiří Vyhnálek Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové **Mobil 732 459 996** jura@windowslive.com

Posudek obsahuje 35 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli v 1 vyhotovení

V Hradci Králové dne 14.května 2018.

A.Podklady pro ocenění:
a)List vlastnictví č.358 pro k.ú. Horní Staré Buky, okres Trutnov ze dne 27.4.2018, vyhotoveno dálkovým přístupem
b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.358 pro k.ú. Horní Staré Buky, okres Trutnov ze dne 27.4.2018

Vlastnické právo:

Škarnitzel Jiří, Velká Úpa 234, 542 21 Pec pod Sněžkou

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů a informací, které dodal objednatel posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 11.května 2018 .

Rozestavěný rodinný dům bez č.p./č.e. na st.p.č.212

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rozestavěný rodinný dům bez č.p./č.e. na st.p.č.212 s příslušenstvím v k.ú.Horní Staré Buky a obci Staré Buky, okres Trutnov, který je umístěn v zastavěné části obce Horní Staré Buky v rozptýlené zástavbě nedaleko komunikace procházející obcí. Obec Staré Buky, kterou tvoří místní části Dolní Staré Buky, Horní Staré Buky a Prostřední Staré Buky, leží jihozápadně od Trutnova, východním směrem od Hostinného. Část obyvatel po roce 1990 začala soukromě podnikat. V obci jsou 2 truhláři, 3 hospody, 1 krámek, několik občanů podniká ve stavebnictví, ve službách pro zemědělství a v pěstební činnosti v lese. V roce 1994 se zastavil propad a dochází k nárůstu způsobenému zejména „útěkem" z měst. Při současné motorizaci je to výhodné pro mladé lidi a rodiny, vzhledem k blízkosti Trutnova (10km). Je jen škoda, že po dosídlení obce v poválečných letech došlo k demolicím a zpustnutí velké části nemovitostí. V průběhu socializace vesnice dochází několikrát k výměně různých forem hospodaření v jednotlivých katastrech obce - od soukromého, JZD až po státní statky. V té době také odešla z obce poměrně velká část dosídlenců. Nakonec v celé obci zakotvil jeden státní statek, který se po roce 1990 transformoval na a.s. Výšina. Statek v době intenzivního hospodaření zaměstnával velkou část obyvatelstva obce. Památníkem tohoto období jsou „Starobucké Hradčany" - farma státního statku v Horních Starých Bukách. Tato stavba z poloviny 90. let je jedním z nejnecitelnějších a nejbezohlednějších zásahů do vzhledu a ekosystému krajiny. Po transformaci dochází ke změně hospodaření ve směru omezení rostlinné výroby a k přechodu na pastevní odchov dobytka. Tím došlo k velkému snížení počtu zaměstnanců a z toho plynoucí nutností hledat zaměstnání v okolních obcích, hlavně v Trutnově. Kladem tohoto způsobu hospodaření je obnova vzhledu krajiny, vypásáním dříve neobdělávaných ploch a

zlepšování životního prostředí, zatravňováním dřívějších „družstevních lánů" vzniklých rozoráním mezí. Velkým přínosem je i omezení hnojení umělými hnojivy o čemž svědčí i změny příslušných parametrů ve vzorcích vody. V obci se nachází 3 hospody. Dopravu v lokalitě zajišťují místní autobusové spoje. Počet obyvatel 556.

Jedná se o samostatně stojící rozestavěnou novostavbu rodinného domu. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. K nemovitosti patří venkovní úpravy a pozemky. Objekt je připojen na elektrorozvod a vodovodní přípojku, kanalizace do septiku. Objekt se nachází na st.p.č.212 o výměře 90 m2. Dále k objektu náleží p.č.113 – TTP o výměře 1943 m2. Tyto pozemky tvoří jednotný funkční celek s objektem rozestavěného rodinného domu.

Rodinný dům bez č.p./č.e.
Rozestavěný rodinný dům v k.ú.Horní Staré Buky a obci Staré Buky, okres Trutnov obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má přibližně obdélníkový půdorys, je podsklepený a má 1 nadzemní podlaží a podkroví. Objekt je k datu ocenění již užíván a jeho vybavení je uvažováno jako standardní. Základy betonové s hydroizolací, svislé nosné konstrukce zděné, střecha sedlová, krytina tašková, krov dřevěný, okna plastová, dveře dřevěné, elektroinstalace 220,380 V, vnější omítky chybí. Stav objektu je uvažován jako průměrný.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny objektu rozestavěného rodinného domu bez č.p./č.e. na st.p.č.212 s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Horní Staré Buky a obci Staré Buky, okres Trutnov

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.
Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovnává oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušností vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny přibližně srovnatelné nemovitosti i ve vzdálenějších lokalitách:

Nemovitost č.1

Rodinný dům, Bílá Třemešná - Nové Lesy, okres Trutnov, **cena 1 990 000,- Kč**

Rozestavěný rodinný dům s garáží a zahradou v klidné a žádané části Nové Lesy u Dvůr Králové n/L. Nabízíme k prodeji rozestavěný rodinný dům v klidné části s výbornou dopravní dopravní dostupností, Nové Lesy u Dvora Králové n/L. Zastavěná plocha domu činí 165 m2, celková plocha zahrady 873 m2. Veškeré inženýrské sítě na pozemku. Stavba má platné stavební povolení. Veškerá stavební dokumentace v ceně nemovitosti.

Nemovitost č.2

Rodinný dům, Kocbeře, okres Trutnov, **cena 1 190 000,- Kč**

3795 - Prodej spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 rodinného domu v započaté rekonstrukci v obci Kocbeře, na pozemku o celkové výměře cca 3322 m2. K dnešnímu datu jsou u původní části RD provedeny bourací práce, výměna střešní krytiny, nové jádrové vnitřní omítky, podkladní betony podlah, rozvody ÚT (kotel a tělesa nejsou osazena), rozvody vody, kanalizace a elektro bez kompletace a přístavba. Po dokončení stavebních úprav měly být v domě dvě bytové jednotky - 4+kk v 1. NP a 4+kk v podkroví. Energetická třída G je uvedena dočasně, vzhledem k novele zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření s energií. Po dodání energetického štítku bude uvedena skutečná energetická třída této nemovitosti.

Nemovitost č.3

Rodinný dům, , **cena 1 155 000,- Kč**

Prodej rodinného domu 4+kk (160 m2) s výměnkem 1+kk (52 m2) v započaté rekonstrukci v obci Vinary u Nového Bydžova. Rodinný dům je zděný, podřezaný. Započatá rekonstrukce na obou objektech: nová střešní krytina, okapy, plastová okna, částečně betonové podlahy a omítky. Přípojky: veškeré sítě jsou na hranici pozemku, vlastní studna, kanalizaci je nutné řešit ČOV. Zahradu o výměře 641 m2 může nový majitel prodat jako stavební parcelu, ke které je samostatná obecní příjezdová cesta. V obci autobusová zastávka. Veškerá občanská vybavenost je ve 4 km vzdálených obcích Smidary nebo Skřivany. Klidná obec je vzdálena 8 km od Nového Bydžova a 25 km od Hradce Králové.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

1 350 000,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

List vlastnictví č.358 pro k.ú. Horní Staré Buky, okres Trutnov

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *27.04.2018 10:00:00*

Okres: **CZ0525 Trutnov** Obec: **579661 Staré Buky**

Kat.území: **754153 Horní Staré Buky** List vlastnictví: **358**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Škarnitzel Jiří, Velká Úpa 234, 54221 Pec pod Sněžkou	**591011/0888**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 39	**568**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Horní Staré Buky, č.p. 136, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 39**				
St. 212	**90**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **rozestav.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 212**				
103/4	**594**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
104	**1881**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
106/1	**1473**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
106/2	**1160**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
109	**90**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
113	**1943**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
115/2	**175**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
116/2	**773**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
118/1	**2254**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
1453/2	**270**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
1454	**921**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
1459/1	**6745**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
1459/2	**1175**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
1463/1	**12895**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
1466/1	**1097**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
1469/1	**160**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
1470/1	**5826**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
1470/2	**288**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
1472	**557**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní**

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 *27.04.2018 10:00:00*

Okres: **CZ0525 Trutnov** Obec: **579661 Staré Buky**

Kat.území: **754153 Horní Staré Buky** List vlastnictví: **358**

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

			fond
1473	428	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond
1474	94	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond
1476/1	3848	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond
1476/2	2421	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond
1483/10	15648	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond
1483/11	8088	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond
1692	507	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond

B1 *Jiná práva* - **Bez zápisu**

C *Omezení vlastnického práva*

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

- **Věcné břemeno (podle listiny)**
  Vlastníci parcely 1459/2 umožní společnosti Zemědělská a.s. Výšina Hajnice přehánění dobytka přes tuto parcelu na přidělené pastviny

Zemědělská a.s. Výšina, Horní Staré Buky 192, 54101 Staré Buky, RČ/IČO: 60108932 **Parcela: 1459/2** **Z-5900022/1993-610**

Listina **Rozhodnutí pozemkového úřadu 839/1992.**

POLVZ:22/1993 **Z-5900022/1993-610**

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**
  pohledávka ve výši 800 000,-Kč

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324	**Parcela: St. 212**	**V-94/2005-610**
	Parcela: 113	**V-94/2005-610**

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.01.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.01.2005.**

V-94/2005-610

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**
  pohledávka ve výši 230.000,- Kč s příslušenstvím

MAXELL Reality s.r.o., Štrossova 510, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice, RČ/IČO: 27489159	**Parcela: St. 212**	**V-563/2013-610**
	Parcela: St. 39	**V-563/2013-610**
	Parcela: 103/4	**V-563/2013-610**
	Parcela: 106/1	**V-563/2013-610**
	Parcela: 106/2	**V-563/2013-610**
	Parcela: 109	**V-563/2013-610**
	Parcela: 113	**V-563/2013-610**
	Parcela: 115/2	**V-563/2013-610**
	Parcela: 116/2	**V-563/2013-610**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *27.04.2018 10:00:00*

Okres: **CZ0525 Trutnov** Obec: **579661 Staré Buky**

Kat.území: **754153 Horní Staré Buky** List vlastnictví: **358**

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

Typ vztahu / *Oprávnění pro*	*Povinnost k*	
	Parcela: 118/1	V-563/2013-610
	Parcela: 1453/2	V-563/2013-610
	Parcela: 1459/1	V-563/2013-610
	Parcela: 1459/2	V-563/2013-610
	Parcela: 1463/1	V-563/2013-610
	Parcela: 1466/1	V-563/2013-610
	Parcela: 104	Z-8595/2013-610
	Parcela: 1454	Z-8595/2013-610
	Parcela: 1469/1	Z-8595/2013-610
	Parcela: 1470/1	Z-8595/2013-610
	Parcela: 1470/2	Z-8595/2013-610
	Parcela: 1472	Z-8595/2013-610
	Parcela: 1473	Z-8595/2013-610
	Parcela: 1474	Z-8595/2013-610
	Parcela: 1476/1	Z-8595/2013-610
	Parcela: 1476/2	Z-8595/2013-610
	Parcela: 1483/10	Z-8595/2013-610
	Parcela: 1483/11	Z-8595/2013-610
	Parcela: 1692	Z-8595/2013-610

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.02.2013.**

V-563/2013-610

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**
  budoucí dluh ve výši 370.000,00 Kč včetně příslušenství

MAXELL Reality s.r.o., Štrossova 510, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice, RČ/IČO: 27489159	Parcela: St. 212	V-409/2015-610
	Parcela: St. 39	V-409/2015-610
	Parcela: 103/4	V-409/2015-610
	Parcela: 104	V-409/2015-610
	Parcela: 106/1	V-409/2015-610
	Parcela: 106/2	V-409/2015-610
	Parcela: 109	V-409/2015-610
	Parcela: 113	V-409/2015-610
	Parcela: 115/2	V-409/2015-610
	Parcela: 116/2	V-409/2015-610
	Parcela: 118/1	V-409/2015-610
	Parcela: 1453/2	V-409/2015-610
	Parcela: 1454	V-409/2015-610
	Parcela: 1459/1	V-409/2015-610
	Parcela: 1459/2	V-409/2015-610
	Parcela: 1463/1	V-409/2015-610
	Parcela: 1466/1	V-409/2015-610
	Parcela: 1469/1	V-409/2015-610
	Parcela: 1470/1	V-409/2015-610
	Parcela: 1470/2	V-409/2015-610
	Parcela: 1472	V-409/2015-610
	Parcela: 1473	V-409/2015-610
	Parcela: 1474	V-409/2015-610
	Parcela: 1476/1	V-409/2015-610
	Parcela: 1476/2	V-409/2015-610
	Parcela: 1483/10	V-409/2015-610
	Parcela: 1483/11	V-409/2015-610
	Parcela: 1692	V-409/2015-610

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *27.04.2018 10:00:00*

Okres: **CZ0525 Trutnov** Obec: **579661 Staré Buky**

Kat.území: **754153 Horní Staré Buky** List vlastnictví: **358**

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

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 1/2015 ze dne 14.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 15.01.2015. Zápis proveden dne 09.02.2015; uloženo na prac. Trutnov**

V-409/2015-610

Pořadí k **15.01.2015 08:00**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-409/2015-610

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 1/2015 ze dne 14.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 15.01.2015. Zápis proveden dne 09.02.2015; uloženo na prac. Trutnov**

V-409/2015-610

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-409/2015-610

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 1/2015 ze dne 14.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 15.01.2015. Zápis proveden dne 09.02.2015; uloženo na prac. Trutnov**

V-409/2015-610

o Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva zřízeného smlouvou ze dne 14.1.2015

MAXELL Reality s.r.o., Štrossova 510, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice, RČ/IČO: 27489159	**Parcela: St. 212**	**V-409/2015-610**
	Parcela: St. 39	**V-409/2015-610**
	Parcela: 103/4	**V-409/2015-610**
	Parcela: 104	**V-409/2015-610**
	Parcela: 106/1	**V-409/2015-610**
	Parcela: 106/2	**V-409/2015-610**
	Parcela: 109	**V-409/2015-610**
	Parcela: 113	**V-409/2015-610**
	Parcela: 115/2	**V-409/2015-610**
	Parcela: 116/2	**V-409/2015-610**
	Parcela: 118/1	**V-409/2015-610**
	Parcela: 1453/2	**V-409/2015-610**
	Parcela: 1454	**V-409/2015-610**
	Parcela: 1459/1	**V-409/2015-610**
	Parcela: 1459/2	**V-409/2015-610**
	Parcela: 1463/1	**V-409/2015-610**
	Parcela: 1466/1	**V-409/2015-610**
	Parcela: 1469/1	**V-409/2015-610**
	Parcela: 1470/1	**V-409/2015-610**
	Parcela: 1470/2	**V-409/2015-610**
	Parcela: 1472	**V-409/2015-610**
	Parcela: 1473	**V-409/2015-610**
	Parcela: 1474	**V-409/2015-610**
	Parcela: 1476/1	**V-409/2015-610**
	Parcela: 1476/2	**V-409/2015-610**
	Parcela: 1483/10	**V-409/2015-610**
	Parcela: 1483/11	**V-409/2015-610**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *27.04.2018 10:00:00*

Okres: **CZ0525 Trutnov** Obec: **579661 Staré Buky**

Kat.území: **754153 Horní Staré Buky** List vlastnictví: **358**

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

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

Parcela: 1692 **V-409/2015-610**

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 1/2015 ze dne 14.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 15.01.2015. Zápis proveden dne 09.02.2015; uloženo na prac. Trutnov**

V-409/2015-610

Pořadí k **15.01.2015 08:00**

- **Zákaz zatížení**
  po dobu trvání zástavního práva zřízeného smlouvou ze dne 14.1.2015

MAXELL Reality s.r.o., Štrossova 510, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice, RČ/IČO: 27489159	**Parcela: St. 212**	**V-409/2015-610**
	Parcela: St. 39	**V-409/2015-610**
	Parcela: 103/4	**V-409/2015-610**
	Parcela: 104	**V-409/2015-610**
	Parcela: 106/1	**V-409/2015-610**
	Parcela: 106/2	**V-409/2015-610**
	Parcela: 109	**V-409/2015-610**
	Parcela: 113	**V-409/2015-610**
	Parcela: 115/2	**V-409/2015-610**
	Parcela: 116/2	**V-409/2015-610**
	Parcela: 118/1	**V-409/2015-610**
	Parcela: 1453/2	**V-409/2015-610**
	Parcela: 1454	**V-409/2015-610**
	Parcela: 1459/1	**V-409/2015-610**
	Parcela: 1459/2	**V-409/2015-610**
	Parcela: 1463/1	**V-409/2015-610**
	Parcela: 1466/1	**V-409/2015-610**
	Parcela: 1469/1	**V-409/2015-610**
	Parcela: 1470/1	**V-409/2015-610**
	Parcela: 1470/2	**V-409/2015-610**
	Parcela: 1472	**V-409/2015-610**
	Parcela: 1473	**V-409/2015-610**
	Parcela: 1474	**V-409/2015-610**
	Parcela: 1476/1	**V-409/2015-610**
	Parcela: 1476/2	**V-409/2015-610**
	Parcela: 1483/10	**V-409/2015-610**
	Parcela: 1483/11	**V-409/2015-610**
	Parcela: 1692	**V-409/2015-610**

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 1/2015 ze dne 14.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 15.01.2015. Zápis proveden dne 09.02.2015; uloženo na prac. Trutnov**

V-409/2015-610

Pořadí k **15.01.2015 08:00**

- **Zástavní právo smluvní**
  budoucí dluh ve výši 85.000,- Kč včetně příslušenství

MAXELL Reality s.r.o., Štrossova 510, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice, RČ/IČO: 27489159	**Parcela: St. 212**	**V-1940/2016-610**
	Parcela: St. 39	**V-1940/2016-610**
	Parcela: 103/4	**V-1940/2016-610**
	Parcela: 104	**V-1940/2016-610**
	Parcela: 106/1	**V-1940/2016-610**
	Parcela: 106/2	**V-1940/2016-610**
	Parcela: 109	**V-1940/2016-610**
	Parcela: 113	**V-1940/2016-610**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *27.04.2018 10:00:00*

Okres: **CZ0525 Trutnov** Obec: **579661 Staré Buky**

Kat.území: **754153 Horní Staré Buky** List vlastnictví: **358**

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

Typ vztahu / *Oprávnění pro*	*Povinnost k*	
	Parcela: 115/2	V-1940/2016-610
	Parcela: 116/2	V-1940/2016-610
	Parcela: 118/1	V-1940/2016-610
	Parcela: 1453/2	V-1940/2016-610
	Parcela: 1454	V-1940/2016-610
	Parcela: 1459/1	V-1940/2016-610
	Parcela: 1459/2	V-1940/2016-610
	Parcela: 1463/1	V-1940/2016-610
	Parcela: 1466/1	V-1940/2016-610
	Parcela: 1469/1	V-1940/2016-610
	Parcela: 1470/1	V-1940/2016-610
	Parcela: 1470/2	V-1940/2016-610
	Parcela: 1472	V-1940/2016-610
	Parcela: 1473	V-1940/2016-610
	Parcela: 1474	V-1940/2016-610
	Parcela: 1476/1	V-1940/2016-610
	Parcela: 1476/2	V-1940/2016-610
	Parcela: 1483/10	V-1940/2016-610
	Parcela: 1483/11	V-1940/2016-610
	Parcela: 1692	V-1940/2016-610

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1/2016 ze dne 03.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 03.03.2016. Zápis proveden dne 30.03.2016; uloženo na prac. Trutnov**

V-1940/2016-610

Pořadí k **03.03.2016 13:48**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-1940/2016-610

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1/2016 ze dne 03.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 03.03.2016. Zápis proveden dne 30.03.2016; uloženo na prac. Trutnov**

V-1940/2016-610

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-1940/2016-610

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1/2016 ze dne 03.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 03.03.2016. Zápis proveden dne 30.03.2016; uloženo na prac. Trutnov**

V-1940/2016-610

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
  pohledávka ve výši 34.786,00 Kč

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Trutnov, Faltisova 998, Střední Předměstí, 54101 Trutnov	Parcela: St. 212	V-2699/2016-610
	Parcela: St. 39	V-2699/2016-610
	Parcela: 103/4	V-2699/2016-610
	Parcela: 104	V-2699/2016-610
	Parcela: 106/1	V-2699/2016-610
	Parcela: 106/2	V-2699/2016-610
	Parcela: 109	V-2699/2016-610

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *27.04.2018 10:00:00*

Okres: **CZ0525 Trutnov** Obec: **579661 Staré Buky**

Kat.území: **754153 Horní Staré Buky** List vlastnictví: **358**

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

Typ vztahu / *Oprávnění pro*	*Povinnost k*	
	Parcela: 113	V-2699/2016-610
	Parcela: 115/2	V-2699/2016-610
	Parcela: 116/2	V-2699/2016-610
	Parcela: 118/1	V-2699/2016-610
	Parcela: 1453/2	V-2699/2016-610
	Parcela: 1454	V-2699/2016-610
	Parcela: 1459/1	V-2699/2016-610
	Parcela: 1459/2	V-2699/2016-610
	Parcela: 1463/1	V-2699/2016-610
	Parcela: 1466/1	V-2699/2016-610
	Parcela: 1469/1	V-2699/2016-610
	Parcela: 1470/1	V-2699/2016-610
	Parcela: 1470/2	V-2699/2016-610
	Parcela: 1472	V-2699/2016-610
	Parcela: 1473	V-2699/2016-610
	Parcela: 1474	V-2699/2016-610
	Parcela: 1476/1	V-2699/2016-610
	Parcela: 1476/2	V-2699/2016-610
	Parcela: 1483/10	V-2699/2016-610
	Parcela: 1483/11	V-2699/2016-610
	Parcela: 1692	V-2699/2016-610

Listina **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Trutnov č.j.: 46008 -220/8030-23.03./2016 -01292/Ha-1 ze dne 23.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 29.03.2016. Zápis proveden dne 20.04.2016.**

V-2699/2016-610

Pořadí k **29.03.2016 19:08**

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pohledávka ve výši 40.293,- Kč**

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Trutnov, Faltisova 998, Střední Předměstí, 54101 Trutnov	Parcela: St. 212	V-2702/2016-610
	Parcela: St. 39	V-2702/2016-610
	Parcela: 103/4	V-2702/2016-610
	Parcela: 104	V-2702/2016-610
	Parcela: 106/1	V-2702/2016-610
	Parcela: 106/2	V-2702/2016-610
	Parcela: 109	V-2702/2016-610
	Parcela: 113	V-2702/2016-610
	Parcela: 115/2	V-2702/2016-610
	Parcela: 116/2	V-2702/2016-610
	Parcela: 118/1	V-2702/2016-610
	Parcela: 1453/2	V-2702/2016-610
	Parcela: 1454	V-2702/2016-610
	Parcela: 1459/1	V-2702/2016-610
	Parcela: 1459/2	V-2702/2016-610
	Parcela: 1463/1	V-2702/2016-610
	Parcela: 1466/1	V-2702/2016-610
	Parcela: 1469/1	V-2702/2016-610
	Parcela: 1470/1	V-2702/2016-610
	Parcela: 1470/2	V-2702/2016-610
	Parcela: 1472	V-2702/2016-610
	Parcela: 1473	V-2702/2016-610
	Parcela: 1474	V-2702/2016-610
	Parcela: 1476/1	V-2702/2016-610

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *27.04.2018 10:00:00*

Okres: **CZ0525 Trutnov** Obec: **579661 Staré Buky**

Kat.území: **754153 Horní Staré Buky** List vlastnictví: **358**

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

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

Parcela: 1476/2	V-2702/2016-610
Parcela: 1483/10	V-2702/2016-610
Parcela: 1483/11	V-2702/2016-610
Parcela: 1692	V-2702/2016-610

Listina **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Trutnov č.j.: 46008 - 220/8030-23.03./2016 -01278/Ha-1 ze dne 23.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 29.03.2016. Zápis proveden dne 20.04.2016.**

V-2702/2016-610

Pořadí k **29.03.2016 22:10**

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Dědinská 893/29, 161 00 Praha 6

Škarnitzel Jiří, Velká Úpa 234, 54221 Pec pod Sněžkou, RČ/IČO: 591011/0888

Z-5111/2016-610

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 10 č.j.: 167 EX-8655/2016 -22 ze dne 06.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 06.10.2016. Zápis proveden dne 10.10.2016; uloženo na prac. Trutnov**

Z-5111/2016-610

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 212	Z-5112/2016-610
Parcela: St. 39	Z-5112/2016-610
Parcela: 103/4	Z-5112/2016-610
Parcela: 104	Z-5112/2016-610
Parcela: 106/1	Z-5112/2016-610
Parcela: 106/2	Z-5112/2016-610
Parcela: 109	Z-5112/2016-610
Parcela: 113	Z-5112/2016-610
Parcela: 115/2	Z-5112/2016-610
Parcela: 116/2	Z-5112/2016-610
Parcela: 118/1	Z-5112/2016-610
Parcela: 1453/2	Z-5112/2016-610
Parcela: 1454	Z-5112/2016-610
Parcela: 1459/1	Z-5112/2016-610
Parcela: 1459/2	Z-5112/2016-610
Parcela: 1463/1	Z-5112/2016-610
Parcela: 1466/1	Z-5112/2016-610
Parcela: 1469/1	Z-5112/2016-610
Parcela: 1470/1	Z-5112/2016-610
Parcela: 1470/2	Z-5112/2016-610
Parcela: 1472	Z-5112/2016-610
Parcela: 1473	Z-5112/2016-610
Parcela: 1474	Z-5112/2016-610
Parcela: 1476/1	Z-5112/2016-610
Parcela: 1476/2	Z-5112/2016-610
Parcela: 1483/10	Z-5112/2016-610
Parcela: 1483/11	Z-5112/2016-610
Parcela: 1692	Z-5112/2016-610

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 10 č.j.:**

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

167EX-8655/2016 -21 ze dne 06.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 06.10.2016. Zápis proveden dne 17.10.2016; uloženo na prac. Trutnov
Z-5112/2016-610

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Škarnitzel Jiří, Velká Úpa 234, 54221 Pec pod Sněžkou, RČ/IČO: 591011/0888
Z-4101/2017-610

Listina **Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Hradci Králové č.j.: KSHK 33 INS-25294/2016 -A-8 ze dne 14.12.2016. Právní moc ke dni 03.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 23.08.2017. Zápis proveden dne 24.08.2017; uloženo na prac. Trutnov**
Z-4101/2017-610

Související zápisy
Schváleno oddlužení

Parcela:	**103/4**	**Z-3819/2017-610**
Parcela:	**104**	**Z-3819/2017-610**
Parcela:	**106/1**	**Z-3819/2017-610**
Parcela:	**106/2**	**Z-3819/2017-610**
Parcela:	**109**	**Z-3819/2017-610**
Parcela:	**113**	**Z-3819/2017-610**
Parcela:	**115/2**	**Z-3819/2017-610**
Parcela:	**116/2**	**Z-3819/2017-610**
Parcela:	**118/1**	**Z-3819/2017-610**
Parcela:	**1453/2**	**Z-3819/2017-610**
Parcela:	**1454**	**Z-3819/2017-610**
Parcela:	**1459/1**	**Z-3819/2017-610**
Parcela:	**1459/2**	**Z-3819/2017-610**
Parcela:	**1463/1**	**Z-3819/2017-610**
Parcela:	**1466/1**	**Z-3819/2017-610**
Parcela:	**1469/1**	**Z-3819/2017-610**
Parcela:	**1470/1**	**Z-3819/2017-610**
Parcela:	**1470/2**	**Z-3819/2017-610**
Parcela:	**1472**	**Z-3819/2017-610**
Parcela:	**1473**	**Z-3819/2017-610**
Parcela:	**1474**	**Z-3819/2017-610**
Parcela:	**1476/1**	**Z-3819/2017-610**
Parcela:	**1476/2**	**Z-3819/2017-610**
Parcela:	**1483/10**	**Z-3819/2017-610**
Parcela:	**1483/11**	**Z-3819/2017-610**
Parcela:	**1692**	**Z-3819/2017-610**

Listina **Usnesení insolvenčního soudu o schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty, o schválení oddlužení plněním splátkového kalendáře Krajský soud v Hradci Králové č.j.: KSHK 33 INS-25294/2016 -B-19/celk. 13 ze dne 04.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 04.08.2017. Zápis proveden dne 25.08.2017; uloženo na prac. Trutnov**
-B-19/c/elk. Z-3819/2017-610

D *Jiné zápisy*

Typ vztahu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *27.04.2018 10:00:00*

Okres: **CZ0525 Trutnov** Obec: **579661 Staré Buky**

Kat.území: **754153 Horní Staré Buky** List vlastnictví: **358**

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

Typ vztahu *Oprávnění pro*	*Povinnost k*	
o **Změna výměr obnovou operátu**		
	Parcela: 106/1	**Z-8595/2013-610**
	Parcela: 106/2	**Z-8595/2013-610**
	Parcela: 1459/2	**Z-8595/2013-610**
	Parcela: 1463/1	**Z-8595/2013-610**
o **Změna číslování parcel**		
vznikla z parcely GP 104		
	Parcela: 104	**Z-8595/2013-610**
o **Změna číslování parcel**		
vznikla z parcely GP 113		
	Parcela: 1692	**Z-8595/2013-610**
o **Změna číslování parcel**		
vznikla z parcely GP 1454		
	Parcela: 1454	**Z-8595/2013-610**
o **Změna číslování parcel**		
vznikla z parcely GP 1468 díl 1		
	Parcela: 1483/11	**Z-8595/2013-610**
o **Změna číslování parcel**		
vznikla z parcely GP 1469 díl 1		
	Parcela: 1469/1	**Z-8595/2013-610**
o **Změna číslování parcel**		
vznikla z parcely GP 1470/1		
	Parcela: 1470/1	**Z-8595/2013-610**
o **Změna číslování parcel**		
vznikla z parcely GP 1470/2		
	Parcela: 1470/2	**Z-8595/2013-610**
o **Změna číslování parcel**		
vznikla z parcely GP 1472		
	Parcela: 1472	**Z-8595/2013-610**
o **Změna číslování parcel**		
vznikla z parcely GP 1473		
	Parcela: 1473	**Z-8595/2013-610**
o **Změna číslování parcel**		
vznikla z parcely GP 1474		
	Parcela: 1474	**Z-8595/2013-610**
o **Změna číslování parcel**		
vznikla z parcely GP 1475 díl 2		
	Parcela: 1483/10	**Z-8595/2013-610**
o **Změna číslování parcel**		
vznikla z parcely GP 1476/1		
	Parcela: 1476/1	**Z-8595/2013-610**
o **Změna číslování parcel**		
vznikla z parcely GP 1476/2		
	Parcela: 1476/2	**Z-8595/2013-610**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *27.04.2018 10:00:00*

Okres: **CZ0525 Trutnov** Obec: **579661 Staré Buky**

Kat.území: **754153 Horní Staré Buky** List vlastnictví: **358**

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva o převodu nemovitosti RI 1888/1991 Kupní sml.ze dne 24.9.1991.**
  POLVZ:12/1992 Z-5900012/1992-610
  Pro: **Škarnitzel Jiří, Velká Úpa 234, 54221 Pec pod Sněžkou** *RČ/IČO:* **591011/0888**
- **Smlouva kupní ze dne 30.09.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.11.2002.**
  V-4845/2002-610
  Pro: **Škarnitzel Jiří, Velká Úpa 234, 54221 Pec pod Sněžkou** *RČ/IČO:* **591011/0888**
- **Smlouva darovací ze dne 15.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.10.2007.**
  V-6409/2007-610
  Pro: **Škarnitzel Jiří, Velká Úpa 234, 54221 Pec pod Sněžkou** *RČ/IČO:* **591011/0888**
- **Souhlasné prohlášení o zániku zajišťovacího převodu vlastnického práva (§553o.z.) ze dne 02.03.2010.**
  Z-2449/2010-610
  Pro: **Škarnitzel Jiří, Velká Úpa 234, 54221 Pec pod Sněžkou** *RČ/IČO:* **591011/0888**
- **Smlouva darovací ze dne 02.06.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.06.2011.**
  V-3518/2011-610
  Pro: **Škarnitzel Jiří, Velká Úpa 234, 54221 Pec pod Sněžkou** *RČ/IČO:* **591011/0888**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
103/4	86841	594
104	84078	388
	86841	1493
106/1	84078	1443
	86841	30
106/2	83454	135
	83755	78
	84078	947
109	83454	83
	84078	7
113	83454	32
	84078	1116
	86841	795
115/2	83454	2
	84078	173
116/2	83451	3
	84078	770
118/1	83451	21
	84078	1654

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *27.04.2018 10:00:00*

Okres: **CZ0525 Trutnov** Obec: **579661 Staré Buky**

Kat.území: **754153 Horní Staré Buky** List vlastnictví: **358**

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

	86841	579
1453/2	83755	71
	84078	199
1454	83755	50
	84078	871
1459/1	83454	4
	83755	4876
	84078	1865
1459/2	83454	277
	83755	893
	84078	5
1463/1	83454	4609
	83755	6663
	84078	1623
1466/1	83755	1097
1469/1	83755	160
1470/1	83454	48
	83755	5778
1470/2	83755	288
1472	83454	155
	83755	402
1473	83755	428
1474	83755	94
1476/1	83755	3848
1476/2	83454	2031
	83755	390
1483/10	83454	337
	83755	15311
1483/11	83755	8088
1692	84078	153
	86841	354

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.

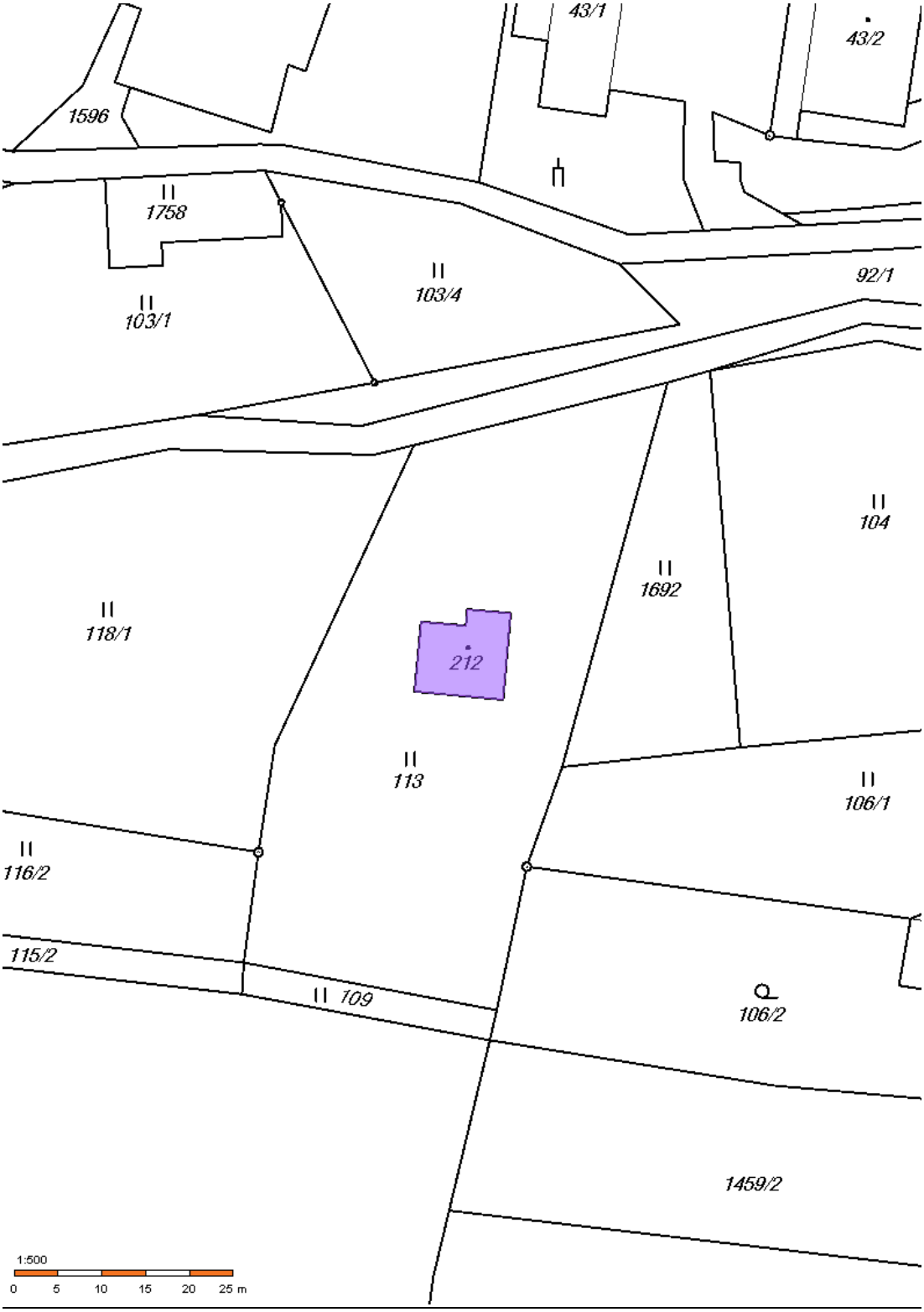
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 27.04.2018 12:12:23

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Kopie katastrální mapy+ortofoto pro k.ú. Horní Staré Buky, okres Trutnov



43/1
43/2
1596
1758
103/4
103/1
92/1
104
1692
118/1
212
113
106/1
116/2
115/2
109
106/2
1459/2
1:500
0 5 10 15 20 25 m

Fotodokumentace nemovitosti:

Mapy

Změnit mapu
Z letadla
3D pohled
Panorama

Změnit mapu
Z letadla
3D pohled
Panorama
Horní Staré Buky

Změnit mapu
Z letadla
3D pohled
Panorama
Horní Staré Buky

<u>Rodinný dům č.p.136 na st.p.č.39</u>

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.136 na st.p.č.39 s příslušenstvím v k.ú.Horní Staré Buky a obci Staré Buky, okres Trutnov, který je umístěn v zastavěné části obce Horní Staré Buky v rozptýlené zástavbě nedaleko komunikace procházející obcí.

Jedná se o samostatně stojící objekt rodinného domu. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. K nemovitosti patří venkovní úpravy a pozemek. Objekt se nachází na st.p.č.39 o výměře 568 m2. Tento pozemek tvoří jednotný funkční celek s objektem rodinného domu.

Rodinný dům č.p.136
Rodinný dům v k.ú.Horní Staré Buky a obci Staré Buky, okres Trutnov obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má obdélníkový půdorys, má 1 nadzemní podlaží a podkroví. Základy kamenné a betonové, svislé nosné konstrukce zděné, střecha sedlová, krov dřevěný, okna, dveře, vnější omítky vápenné. Stav objektu je uvažován jako podprůměrný a zanedbaný.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny objektu rodinného domu č.p.136 na st.p.č.39 s příslušenstvím a pozemkem v k.ú.Horní Staré Buky a obci Staré Buky, okres Trutnov

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.
Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovnává oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušností vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Dle získaných informací se za období jednoho roku zpětně pohybovaly ceny podobných zobchodovaných nemovitostí (rodinných domů s příslušenstvím a pozemky) v této lokalitě přibližně v rozmezí 200 000,- Kč až 250 000,- Kč. Pro stanovení ceny porovnávací metodou je použita přibližně střední hladina rozmezí těchto cen a to cena 220 000 ,- Kč.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

220 000,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Kopie katastrální mapy+ortofoto pro k.ú. Horní Staré Buky, okres Trutnov

1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

Fotodokumentace nemovitosti:

Mapy

Pozemky v k.ú.Horní Staré Buky a obci Staré Buky, okres Trutnov

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětné nemovitosti jsou pozemky v k.ú.Horní Staré Buky a obci Staré Buky, okres Trutnov, které jsou umístěny v zastavěné části obce Horní Staré Buky v rozptýlené zástavbě nedaleko komunikace procházející obcí a mimo zastavěnou část obce. Jedná se pozemky, které jsou územním plánem obce určeny pro nízkopodlažní zástavbu a o zemědělské pozemky (jedná se o svažité pozemky vhodné pouze jako pastviny pro dobytek).

Jedná se o tyto pozemky:

Pozemky, které jsou územním plánem obce určeny pro nízkopodlažní zástavbu:

p.č.103/4 – TTP o výměře 594 m2
p.č.104 – TTP o výměře 1881 m2
p.č.106/1 – TTP o výměře 1473 m2
p.č.106/2 – TTP o výměře 1160 m2
p.č.118/1 – TTP o výměře 2254 m2
p.č.1692 – TTP o výměře 507 m2

Celkem: 7869 m2

Zemědělské pozemky:

p.č.109 – TTP o výměře 90 m2
p.č.115/2 – TTP o výměře 175 m2
p.č.116/2 – TTP o výměře 773 m2
p.č.1453/2 – TTP o výměře 270 m2
p.č.1454 – TTP o výměře 921 m2
p.č.1459/1 – TTP o výměře 6745 m2
p.č.1459/2 – orná půda o výměře 1175 m2
p.č.1463/1 – TTP o výměře 12895 m2
p.č.1466/1 – TTP o výměře 1097 m2
p.č.1469/1 – TTP o výměře 160 m2
p.č.1470/1 – TTP o výměře 5826 m2
p.č.1470/2 – TTP o výměře 288 m2
p.č.1472 – TTP o výměře 557 m2
p.č.1473 – TTP o výměře 428 m2
p.č.1474 – TTP o výměře 94 m2
p.č.1476/1 – TTP o výměře 3848 m2
p.č.1476/2 – TTP o výměře 2421 m2
p.č.1483/10 – TTP o výměře 15648 m2
p.č.1483/11 – TTP o výměře 8088 m2

Celkem: 61499 m2

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny pozemků v k.ú.Horní Staré Buky a obci Staré Buky, okres Trutnov

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.
Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovnává oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušností vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Stavební pozemek:

Jedná se o pozemky, které jsou v zátopovém území, jsou podmáčené a bahnité. Pozemky jsou svažité.

Dle získaných informací se za období jednoho roku zpětně pohybovaly ceny podobných zobchodovaných nemovitostí (pozemků) v této lokalitě přibližně v rozmezí 16,- Kč/m2 až 23,- Kč/m2. Pro stanovení ceny porovnávací metodou je použita nižší hladina rozmezí těchto cen a to cena 16,- Kč/m2.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

Celkem 7 869 m2 x 16 Kč/m2 = 125 904 Kč

125 904,- Kč

Zemědělský pozemek:

Dle získaných informací se za období jednoho roku zpětně pohybovaly ceny podobných zobchodovaných nemovitostí (zemědělských pozemků) v této lokalitě přibližně v rozmezí 16,- Kč/m2 až 23,- Kč/m2. Pro stanovení ceny porovnávací metodou je použita nižší hladina rozmezí těchto cen a to cena 16,- Kč/m2.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

Celkem 61 499 m2 x 16 Kč/m2 = 983 984 Kč

983 984,- Kč

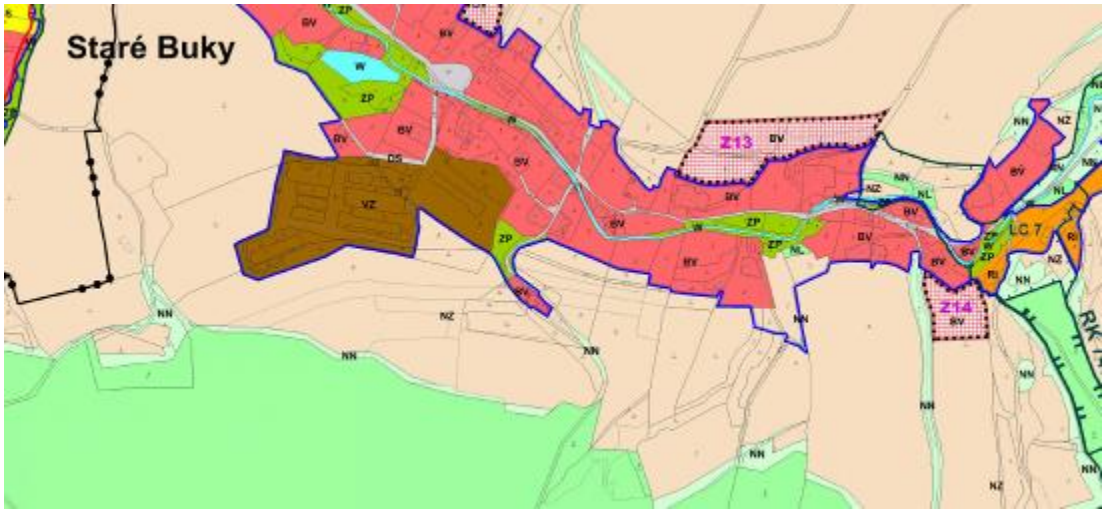
Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Kopie katastrální mapy+ortofoto pro k.ú. Horní Staré Buky, okres Trutnov

Výřez mapy územního plánu obce Staré Buky



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

stabilizované plochy	plochy změn	plochy územních rezerv	
BV	BV	R1	PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech - venkovské
RI			PLOCHY REKREACE plochy staveb pro rodinnou rekreaci
RH	RH		PLOCHY REKREACE plochy staveb a zařízení pro hromadnou rekreaci
RZ			PLOCHY REKREACE zahrádkářské osady
OV			PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ pro obchodní prodej a služby
OS			PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ pro stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport
OH			PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ hřbitov
SV	SV		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské
DS	DS		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY pro silniční dopravu

ZS			PLOCHY ZELENĚ soukromé a vyhrazené (zahrady)
ZP			PLOCHY ZELENĚ přírodního charakteru
W	W		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
WZ			PLOCHY VODNÍ zvodnělé plochy přírodní
NZ			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ orná půda, trvalý travní porost
NL			PLOCHY LESNÍ pozemky určené k plnění funkcí lesa
NN			PLOCHY NELESNÍ ZELENĚ vysoký nálet

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.4912/82/2018 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.94/2018.

V Hradci Králové dne 14.května 2018.

……
razítko a podpis