

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 14528-028/16

o ceně nemovité věci - pozemků zapsaných na LV č.713, katastrální území a obec Dolní Lánov, okres Trutnov.

Objednavatel posudku: Kredit group s.r.o.
Veleslavínova 1022/4
702 00 Ostrava-Moravská Ostrava

Vlastník nemovité věci: Kredit group s.r.o.
Veleslavínova 1022/4
702 00 Ostrava-Moravská Ostrava

Účel posudku: Zjištění ceny nemovitosti pro
dobrovolnou dražbu

Oceňovací předpis: Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. s účinností od 12.2.2016.

Oceňeno ke dni: 20.února 2016

Posudek vypracoval: Jaromír Klein
Hlavní třída 565/77
708 00 Ostrava - Poruba



Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 18 stran textu včetně obálky a příloh.

V Ostravě, dne 20.února 2016

A. NÁLEZ

Bližší údaje o nemovité věci

Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí vypracovaný katastrálním úřadem v Trutnově, dne 25. listopadu 2015, LV č. 713.

Kopie katastrální mapy ze dne 25.11.2015.

Znalecký posudek č. 4900 - 203/09 vyhotovený znalcem Ing. Janem Dvořákem dne 28.7.2009.

Vyjádření k územnímu plánu vyhotovené Jiřím Svatým, místostarostou obce Dolní Lánov dne 15.2.2016.

Přílohy posudku

- Nabídky realitních kanceláří.
- Výpis z katastru nemovitostí.
- Kopie katastrální mapy.
- Letecký snímek.
- Mapa oblasti.

Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemek dle § 4 odst. 3 (komunikace)
- 2) Orná půda (BPEJ 84811)
- 3) Trvalý travní porost (BPEJ 84811)
- 4) Pozemek rybníka, vodní nádrže, koryta vodního toku

B. POSUDEK A OCENĚNÍ

1) Stavební pozemek dle § 4 odst.3 (komunikace)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

Popis

Výčet pozemků:

parc.č.2377/2 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 219 m²

Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 501 - 1000	4	0.65
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce V ostatních případech	6	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektrina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	2	0.85
5. Dopravní obslužnost obce Železniční, nebo autobusová zastávka	3	0.90
6. Občanská vybavenost v obci Omezenou vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	4	0.90
Součin hodnot		0.2148

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.2148$$

Výpočet I_k - úprava ceny komunikace (dle přílohy 3, tab.5)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota K _i
1. Kategorie a charakter pozemní komunikace Účelové komunikace, vlečky, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200m, veřejné prostranství, které není součástí komunikace	3	-0.50
2. Charakter a zastavěnost území V kat. úz. sídelní části obce v nezastavěném území	3	-0.15
3. Povrchy Komunikace s nezpevněným povrchem	2	-0.05
4. Vlivy ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	1	0.00
5. Komerční využití Bez možnosti komerčního využití	1	0.60
Celkem *		-0.70

* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_k = (1 + \text{SUMA}(K_i)) \times K_5 = (1 + -0.70) \times 0.6 = 0.180$$

Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	159,-
ZC = ZCv x lu = 740 Kč x 0.2148 = 159 Kč		
Koeficient úpravy cen pozemků komunikací		x 0.1800
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	28,62
Úprava na minimální cenu	= Kč	30,-
Cena za celou výměru 219.00 m ²	= Kč	6.570,-
Stavební pozemek dle § 4 odst.3 (komunikace)	Cena celkem Kč	6.570,-

2) Orná půda (BPEJ 84811)

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

Popis

Výčet pozemků:

parc.č.2374 orná půda o výměře 3924 m²

BPEJ = 84811

Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližší položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (60%)

60%

Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m ² zem.pozemku (BPEJ=84811)	= Kč	2,40
Cena za celou výměru 3924.00 m ²	= Kč	9.417,60
Po započtení 60.00% všech přírážek a srážek	= Kč	15.068,16
Orná půda (BPEJ 84811)	Cena celkem Kč	15.068,-

3) Trvalý travní porost (BPEJ 84811)

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

Popis

Výčet pozemků:

parc.č.2377/1 trvalý travní porost o výměře 6675 m²
parc.č.2377/3 trvalý travní porost o výměře 593 m²
parc.č.2479/2 trvalý travní porost o výměře 199 m²

BPEJ = 84811

Výměra zemědělského pozemku

Výměra pozemku 6675+593+199 = 7467.00 m²

Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližší položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 10-25 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (60%)

60%

Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m ² zem.pozemku (BPEJ=84811)	= Kč	2,40
Cena za celou výměru 7467.00 m ²	= Kč	17.920,80
Po započtení 60.00% všech přírážek a srážek	= Kč	28.673,28
Trvalý travní porost (BPEJ 84811)	Cena celkem Kč	28.673,-

4) Pozemek rybníka, vodní nádrže, koryta vodního toku

Oceněno podle § 8 vyhlášky.

Popis

Výčet pozemků:

parc.č.2932 vodní plocha, koryto vodního toku o výměře 228 m²

Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 501 - 1000	4	0.65
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce V ostatních případech	6	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	2	0.85
5. Dopravní obslužnost obce Železniční, nebo autobusová zastávka	3	0.90
6. Občanská vybavenost v obci Omezenou vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	4	0.90
Součin hodnot		0.2148

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.2148$$

Výpočet ceny pozemku (§ 8 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	159,-
ZC = ZC _v x I _u = 740 Kč x 0.2148 = 159 Kč		
Koeficient pozemku vodní plochy		x 0.0600
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	9,54
Úprava na minimální cenu	= Kč	10,-
Cena za celou výměru 228.00 m ²	= Kč	2.280,-
Pozemek rybníka, vodní nádrže, koryta vodního toku	Cena celkem Kč	2.280,-

C. REKAPITULACE

1) Stavební pozemek dle § 4 odst.3 (komunikace)	Kč	6.570,-
2) Orná půda (BPEJ 84811)	Kč	15.068,-
3) Trvalý travní porost (BPEJ 84811)	Kč	28.673,-
4) Pozemek rybníka, vodní nádrže, koryta vodního toku	Kč	2.280,-
Zjištěná výsledná cena dle cenových předpisů	Kč	52.591,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	52.590,-

Slovy: Padesátdvatisícepětsetdevadesát Kč

Stanovení ceny obvyklé :

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitostí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a konzultací s realitními kanceláři. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitostí v dané lokalitě za určité období, které by nemělo přesáhnout délku 1 roku.

Oceňované pozemky zapsané na LV č.713 pro katastrální území a obec Dolní Lánov jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda, trvalý travní porost, ostatní komunikace a vodní plocha. **Dle sdělení Jiřího Svatého, místostarosty obce Dolní Lánov ze dne 15.2.2016 nejsou pozemky dle platného územního plánu určeny k zastavění a dle platného územního plánu jsou vedeny jako zemědělské plochy.**

V části „C“ výpisu z katastru nemovitostí č.713 pro katastrální území Dolní Lánov nevázne na oceňované nemovitosti omezení dispozičních práv.

V okolí obce Dolní Lánov jsou nabízeny následující obdobné zemědělské pozemky:

- Dolní Branná, (7 km od Dolního Lánova), pole, výměra 12 160 m²,
pozemek dle platného územního plánu není určen
pro výstavbu, přístup z obecní komunikace,
neoplocený, v lánu – mimo zastavěnou část obce
15,- Kč/m²

- Dolní Kalná, (10 km od Dolního Lánova), louka, výměra 19 304 m²,
pozemek není určený dle ÚP pro výstavbu,
svažitý, příjezd po zpevněné komunikaci,
bez trvalých porostů,
31,- Kč/m²

- Rudník, (12 km od Dolního Lánova), trvalý travní porost, výměra 856 m²,
neoplocený mimo zastavěnou část obce,
situovaný v blízkosti lesa,
přístup po zpevněné obecní komunikaci
17,- Kč/m²

Po provedené celkové analýze nemovitosti a na základě dlouhodobého sledování realitního trhu, s přihlédnutím k současným podmínkám, aktuálním cenám na trhu nemovitostí a se zřetelem na výše uvedená zjištění, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, charakteru nemovitosti a skutečnosti, že **pozemky nejsou dle platného územního plánu určeny k zastavění, odhaduji cenu obvyklou zemědělských pozemků ve výši 30,- Kč/m², komunikace 50,- Kč/m² a vodní plocha 10,- Kč/m²,**

tj. (11391 m ² x 30,- Kč/m ²)	341 730,- Kč
(219 m ² x 50,- Kč/m ²)	10 950,- Kč
(228 m ² x 10,- Kč/m ²)	2 280,- Kč

C e l k e m (po zaokrouhlení)

355 000,- Kč

V Ostravě, dne 20.února 2016

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 6.4.1984, č.j. Spr. 2029/84, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 14528-028/16.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Jaromír Klein
Hlavní třída 565/77
708 00 Ostrava - Poruba

software PC.System Olomouc



SREALITY.CZ



Prodej pole 12 160 m² Dolní Branná, okres Trutnov 182 400 Kč (15 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji zemědělský pozemek nacházející se v obci Dolní Branná. Celková rozloha pozemku je 12 160 m². Pozemek je zahrnut v LPIS. Dolní Branná se nachází v okrese Trutnov v Královéhradeckém kraji. V případě zájmu nás kdykoliv kontaktujte.

Celková cena:	182 400 Kč za nemovitost, včetně provize	Aktualizace:	09.12.2015
Hypotéka:	379,30 Kč měsíčně více»	Plocha pozemku:	12160 m ²
Cena za m ² :	15 Kč		
ID zakázky:	0393		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

- Bus MHD: Dolní Branná, křiž. (1102 m)
- Vlak: Horní Branná (2161 m)
- Pošta: Pošta Dolní Branná (1587 m)
- Restaurace: Motorest Na Kovárně (1360 m)
- Obchod: COOP Dvůr Králové nad Labem, družstvo (1725 m)

Kontaktovat:



Pavel Calta

Tel.: +420 380 405 390

Mobil: 739 605 606

Email: calta@fondrealit.cz

London Finance and Investment Corporation, a.s.
Nemanická 440/14, 37010 České Budějovice 3
<http://www.sreality.cz/firma/london-finance-and-investment-as-ceske-budejovice-ceske-budejovice-3/82>
[Více o společnosti »](#)

SREALITY.CZ



Prodej louky 19 304 m² Dolní Kalná - Slemeno, okres Trutnov 590 000 Kč (31 Kč za m²)

Prodej slunného pozemku vedeného na LV jako trvalý travní porost, p.č. 102, katastrální území Slemeno v Podkrkonoší. Celková plocha pozemku je 19.304 m², nejsou na něm ani stromy ani nálety, je mírně svažité. Vede k němu zpevněná komunikace. Ostatní informace v RK.

Celková cena:	590 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Plocha pozemku:	19304 m ²
Hypotéka:	2 204,43 Kč měsíčně více»	Voda:	Místní zdroj
Cena za m ² :	31 Kč	Doprava:	Silnice, Autobus
Poznámka k ceně:	včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	Komunikace:	Neupravená
ID zakázky:	01722		
Aktualizace:	Dnes		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Zákaznická Linka

Mobil: +420 800 100 164

Email: okrealitnisluzby@bcas.cz



Broker Consulting, a.s.

Evropská 846/176a, 16000 Praha - Vokovice

<http://www.okrealitnisluzby.cz>

[Více o společnosti »](#)

1047

SREALITY.CZ

Prodej pole 856 m² Rudník, okres Trutnov 14 550 Kč (17 Kč za m²)

Nabízíme Vám k prodeji pozemek o výměře 856 m² v katastrálním území Arnultovice. Arnultovice je malá, čistá, poklidná vesnice, která je částí obce Rudník v okrese Trutnov. Arnultovice se nacházejí na jihu Rudníku. Pozemek je na katastru nemovitostí veden jako trvale travní porost a je evidován v LPIS s možností dotace. V současné době je pozemek obhospodařován s nájemním vztahem. Pozemek je dostupný z obecní veřejné komunikace. V případě zájmu o tento pozemek nás prosím neváhejte kontaktovat.

Celková cena:	14 550 Kč za nemovitost, včetně provize	Aktualizace:	18.02.2016
Hypotéka:	30,26 Kč měsíčně více»	Plocha pozemku:	856 m ²
Cena za m ² :	17 Kč		
ID zakázky:	1024		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Andrea Vejčíková

Tel: +420 380 405 390

Mobil: +420 733 621 621

Email: vejcikova@fondrealit.cz

London Finance and Investment Corporation, a.s.
Nemanická 440/14, 37010 České Budějovice 3
<http://www.sreality.cz/firma/london-finance-and-investment-as-ceske-budejovice-ceske-budejovice-3/82>
Více o společnosti »

12 Kč



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.11.2015 08:38:07

Adresa: CZ0525 Trutnov

Obec: 579165 Dolní Lánov

Číslo: 629421 Dolní Lánov

Číslo vlastnictví: 713

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kredit group s.r.o., Veleslavínova 1022/4, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	27850889	

B Nemovitosti:

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
2374	3924	orná půda		zemědělský půdní fond
2377/1	6675	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2377/2	219	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2377/3	593	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2479/2	199	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2932	228	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	

B1 Jiná práva

Typ vztahu

Číslo přílohy pro

Právní vztah k

• Věcné břemeno (podle listiny)

právo vedení plynové, telefonní, vodovodní a elektrické přípojky v rozsahu vymezeném geom.plánem č.1029-19/2009

Parcela: 2377/1

Parcela: 334/1 k.ú. Podhůři-Harta

V-5768/2009-610

Listina Smlouva o zániku věcného břemene, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 23.09.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.09.2009.

V-5768/2009-610

• Věcné břemeno (podle listiny)

právo vedení plynové, telefonní, vodovodní a elektrické přípojky v rozsahu vymezeném geom.plánem č.1029-19/2009

Parcela: 2377/1

Parcela: 340/2 k.ú. Podhůři-Harta

V-5768/2009-610

Listina Smlouva o zániku věcného břemene, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 23.09.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.09.2009.

V-5768/2009-610

• Věcné břemeno (podle listiny)

právo vedení plynové, telefonní, vodovodní a elektrické přípojky v rozsahu vymezeném geom.plánem č.1029-19/2009

Parcela: 2377/1

Parcela: 342/1 k.ú. Podhůři-Harta

V-5768/2009-610

Listina Smlouva o zániku věcného břemene, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 23.09.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.09.2009.

V-5768/2009-610

• Věcné břemeno (podle listiny)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.11.2015 08:38:07

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579165 Dolní Lánov

Kat.území: 629421 Dolní Lánov

List vlastnictví: 713

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

Typ vztahu

Správněni pro

Povinnost k

právo vedení plynové, telefonní, vodovodní a elektrické přípojky
v rozsahu vymezeném geom.plánem č.1029-19/2009

Parcela: 2377/1

Parcela: 342/2 k.ú. Podhůří- V-5768/2009-610
Harta

Listina Smlouva o zániku věcného břemene, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 23.09.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.09.2009.

V-5768/2009-610

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo vedení plynové, telefonní, vodovodní a elektrické přípojky
v rozsahu vymezeném geom.plánem č.1029-19/2009

Parcela: 2377/1

Parcela: 340/3 k.ú. Podhůří- V-8963/2015-610
Harta

Listina Smlouva o zániku věcného břemene, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 23.09.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.09.2009.

V-5768/2009-610

Právo vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápis - Bez zápisu

Plochy a upozornění - Bez zápisu

Uživací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o zajišťovacím převodu práva ze dne 17.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.07.2009.

V-4447/2009-610

Pro: Kredit group s.r.o., Veleslavínova 1022/4, Moravská Ostrava,
70200 Ostrava

RČ/IČO: 27850889

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra(m ²)
2374	84811	3924
2377/1	84811	6675
2377/3	84811	593
2479/2	84811	199

Skud je výměra bonitních dílů parcel není než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.11.2015 08:38:07

list: CZ0525 Trutnov

Obec: 579165 Dolní Lánov

země: 629421 Dolní Lánov

List vlastnictví: 713

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

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

Vyhotovili:

Vyhotoveno: 25.11.2015 08:38:07

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov

Sfeřinová Iva

Suple, razítko: *3/0*

Řízení PÚ: *4030/2015-610*



Právní poplatek uhrazen
ve výši *10,-* Kč



právní poplatek uhrazen
 Kč

KU pro Královéhradecký kraj KP Trutnov	Okres Trutnov	Obec Dělná Lhota	Datum 25.11.2015
Katastrální území Dělná Lhota	Mapový list č. KV-8-8	Měřítko 1:2000	Podpis <i>[Signature]</i>
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			Cisto 70-6331/2015-010
			Razítko <i>[Stamp]</i>
Vyhotovil, <i>[Signature]</i>	Dne 25.11.2015		





