

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3263-026/2009**

O ceně nemovitosti pozemkových parcel č.488/1,179/56,179/57,105 v Trutnově Dolním Staré Městě vše v k.ú.Dolní Staré Město,obec Trutnov.



**Objednatel posudku:**

Město Trutnov,majetkový odbor  
Slovanské náměstí 165  
541 01 Trutnov

**Účel posudku:**

Zjištění ceny nemovitosti pro potřeby objednatele ke dni 07.05.2009 dle vyhl.č.456/2008 Sb.

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., podle stavu ke dni 07.05.2009 posudek vypracoval:**

Ing. Josef Faifr  
Oskara Nedbala 685  
541 01 Trutnov

Posudek obsahuje včetně titulního listu 6 stran textu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Trutnově 10.05.2009

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti pozemkových parcel č.488/1,179/56,179/57,105 v Trutnově Dolním Staré Městě vše v k.ú.Dolní Staré Město,obec Trutnov pro potřeby objednatele ke dni 07.05.2009 dle vyhl.č.456/2008 Sb.

### **2. Informace o nemovitosti**

Název nemovitosti: Pozemkové parcely 488/1,179/56,179/57,105

Adresa nemovitosti: Dolní Staré Město  
541 01 Trutnov

Kraj: Královéhradecký

Okres: Trutnov

Obec: Trutnov

Katastrální území: Dolní Staré Město

Počet obyvatel: 30 993

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. i) : 400,- Kč/m<sup>2</sup>

### **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 07.05.2009 za přítomnosti Ing.Faifra.

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

-výpis z katastru nemovitosti, list vlastnictví č.10001 od MěÚ Trutnov ze dne 05.05.2009

-výpis z katastru nemovitosti, list vlastnictví č.5296 od MěÚ Trutnov ze dne 05.05.2009

-geometrický plán č.plánu 973-037/2009 od Ing.Petříčkové ze dne 13.03.2009

-mapový podklad

-objednávka posudku ze dne 05.05.2009 č.053/M-OBJ/09

-prohlídka nemovitosti, kterou jsem vykonal osobně dne 07.05.2009

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

Dle výpisu z katastru nemovitosti je vlastníkem p.p.105 fy AKADIA a.s. se sídlem Krkonošská 566, Trutnov a p.p.č.179/7,488/1 je město Trutnov.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Projektová dokumentace nebyla předložena.

### **7. Celkový popis nemovitosti**

Město Trutnov je významným průmyslovým a turistickým centrem Krkonoš. Městem protéká řeka Úpa. Od hranic s Polskou republikou je město vzdáleno asi 20 km. Oceňované pozemky jsou situovány podél hlavní silnice směrem z Trutnova do Krkonoš po levé straně této silnice. Pozemky se nacházejí v části města Trutnova-Dolní Staré Město. V blízkosti pozemků, přes silnici je postavena čerpací stanice, autosalon a skladová budova fy CASIO. Pozemky jsou mírně sklonité a dle územního plánu budou využívány v průmyslové zóně. Okolní zástavbu po levé straně silnice tvoří pouze pozemky.

### **8. Obsah posudku**

#### **a) Pozemky**

a<sub>1</sub>) Pozemková parcela č.179/56

- a<sub>2</sub>) Pozemková parcela č.179/57
- a<sub>3</sub>) Pozemková parcela č.105
- a<sub>4</sub>) Pozemková parcela č.488/1

## **B. Posudek**

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

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### **a) Pozemky**

#### **a<sub>1</sub>) Pozemková parcela č.179/56 - § 27 - § 32**

Jedná se o pozemkovou parcelu č.179/56, která vznikla oddělením z pozemkové parcely č.179/7. Pozemková parcela je vedena v druhu pozemku jako orná půda. Oceňovaný pozemek je situován vlevo od silnice, který vede z Trutnova do Krkonoš. Jedná se o jednu z nejfrekventovanějších silnic. Pozemek se nachází v části města Trutnova-Dolní Staré Město. Přes silnici směrem k Dolnímu Starému Městu je postavena čerpací stanice, autosalón budova firmy CASIO. Pozemek je mírně sklonitý až sklonitý. V územním plánu je veden pro účel průmyslové zóny, budovy a haly nebytové pro průmysl. Výměru pozemku přebírám z geometrického plánu.

#### **Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 3:**

Základní cena = cena dle § 28 odst. 1 písm. a) až l) = 400,- Kč/m<sup>2</sup>.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Úprava ceny	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	179/56	9 197,00	0,8	320,00	2 943 040,-
Součet					2 943 040,-
Součet					2 943 040,-

Úprava ceny - příloha č. 21:

2.1. přístup po nezpevněné komunikaci	-10 %	
2.2. není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	-5 %	
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	-7 %	
2.4. není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny	-4 %	
2.5. nepříznivé docházkové vzdálenosti k zastávce veřejné dopravy	-5 %	
2.6. negativní účinky okolí	-10 %	
2.7. svažité pozemek orientovaný na SV, S a SZ	-2 %	
Úprava ceny celkem	-43 %	- 1 265 507,20
Mezisoučet		1 677 532,80
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (přil. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,3340
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (přil. č. 38 - dle hlavní stavby):	*	2,1280
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 3 - celkem		1 192 309,79
<b>Pozemková parcela č.179/56 - zjištěná cena</b>		<b>= 1 192 309,79 Kč</b>

**a<sub>2</sub>) Pozemková parcela č.179/57 - § 27 - § 32**

Jedná se o pozemkovou parcelu č.179/57, která vznikla oddělením z pozemkové parcely č.179/7. Pozemková parcela je vedena v druhu pozemku jako orná půda. Oceňovaný pozemek je situován vlevo od silnice, který vede z Trutnova do Krkonoš. Jedná se o jednu z nejfrekventovanějších silnic. Pozemek se nachází v části města Trutnova-Dolní Staré Město. Přes silnici směrem k Dolnímu Starému Městu je postavena čerpací stanice, autosalón budova firmy CASIO. Pozemek je mírně sklonitý až sklonitý. V územním plánu je veden pro účel průmyslové zóny, budovy a haly nebytové pro průmysl. Výměru pozemku přebírám z geometrického plánu.

**Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 3:**

Základní cena = cena dle § 28 odst. 1 písm. a) až l) = 400,- Kč/m<sup>2</sup>.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Úprava ceny	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	179/57	1 975,00	0,8	320,00	632 000,-
Součet					632 000,-
Součet					632 000,-
Úprava ceny - příloha č. 21:					
2.1. přístup po nezpevněné komunikaci				-10 %	
2.2. není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod				-5 %	
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci				-7 %	
2.4. není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny				-4 %	
2.5. nepříznivé docházkové vzdálenosti k zastávce veřejné dopravy				-5 %	
2.6. negativní účinky okolí				-10 %	
2.7. svažité pozemek orientovaný na SV, S a SZ				-2 %	
Úprava ceny celkem				-43 %	- 271 760,-
Mezisoučet					360 240,-
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				*	0,3340
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				*	2,1280
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 3 - celkem					256 041,30
<b>Pozemková parcela č.179/57 - zjištěná cena</b>					<b>= 256 041,30 Kč</b>

**a<sub>3</sub>) Pozemková parcela č.105 - § 27 - § 32**

Jedná se o pozemkovou parcelu č.105. Pozemková parcela je vedena v druhu pozemku jako orná půda. Oceňovaný pozemek je situován vlevo od silnice, který vede z Trutnova do Krkonoš. Jedná se o jednu z nejfrekventovanějších silnic. Pozemek se nachází v části města Trutnova-Dolní Staré Město. Přes silnici směrem k Dolnímu Starému Městu je postavena čerpací stanice, autosalón budova firmy CASIO. Pozemek je mírně sklonitý až sklonitý. V územním plánu je veden pro účel průmyslové zóny, budovy a haly nebytové pro průmysl.

**Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 3:**

Základní cena = cena dle § 28 odst. 1 písm. a) až l) = 400,- Kč/m<sup>2</sup>.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Úprava ceny	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	105	10 569,00	0,8	320,00	3 382 080,-
Součet					3 382 080,-
Součet					3 382 080,-
Úprava ceny - příloha č. 21:					
2.1. přístup po nezpevněné komunikaci				-10 %	

2.2. není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	-5 %	
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	-7 %	
2.4. není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny	-4 %	
2.5. nepříznivé docházkové vzdálenosti k zastávce veřejné dopravy	-5 %	
2.6. negativní účinky okolí	-10 %	
2.7. svažité pozemek orientovaný na SV, S a SZ	-2 %	
Úprava ceny celkem	-43 %	- 1 454 294,40
Mezisoučet		1 927 785,60
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,3340
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	*	2,1280
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 3 - celkem		1 370 177,47
<b>Pozemková parcela č.105 - zjištěná cena</b>		<b>= 1 370 177,47 Kč</b>

**a.) Pozemková parcela č.488/1 - § 27 - § 32**

Jedná se o pozemkovou parcelu č.488/1. Pozemková parcela je vedena v druhu pozemku jako orná půda. Ocenovaný pozemek je situován vlevo od silnice, který vede z Trutnova do Krkonoš. Jedná se o jednu z nejméně frekventovaných silnic. Pozemek se nachází v části města Trutnova-Dolní Staré Město. Přes silnici směrem k Dolnímu Starému Městu je postavena čerpací stanice, autosalón budova firmy CASIO. Pozemek je mírně sklonitý až sklonitý. V územním plánu je veden pro účel průmyslové zóny, budovy a haly nebytové pro průmysl.

**Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 3:**

Základní cena = cena dle § 28 odst. 1 písm. a) až l) = 400,- Kč/m<sup>2</sup>.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Úprava ceny	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	488/1	29,00	0,8	320,00	9 280,-
Součet					9 280,-
Součet					9 280,-

Úprava ceny - příloha č. 21:

2.1. přístup po nezpevněné komunikaci	-10 %	
2.2. není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	-5 %	
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	-7 %	
2.4. není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny	-4 %	
2.5. nepříznivé docházkové vzdálenosti k zastávce veřejné dopravy	-5 %	
2.6. negativní účinky okolí	-10 %	
2.7. svažité pozemek orientovaný na SV, S a SZ	-2 %	
Úprava ceny celkem	-43 %	- 3 990,40
Mezisoučet		5 289,60
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,3340
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	*	2,1280
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 3 - celkem		3 759,59
<b>Pozemková parcela č.488/1 - zjištěná cena</b>		<b>= 3 759,59 Kč</b>

## **C. Rekapitulace cen nemovitosti**

### **Výsledné ceny:**

#### **a) Pozemky**

a <sub>1</sub> ) Pozemková parcela č.179/56	=	1 192 309,79 Kč
a <sub>2</sub> ) Pozemková parcela č.179/57	=	256 041,30 Kč
a <sub>3</sub> ) Pozemková parcela č.105	=	1 370 177,47 Kč
a <sub>4</sub> ) Pozemková parcela č.488/1	=	3 759,59 Kč

**Výsledná cena nemovitosti činí celkem** **2 822 288,15 Kč**

**Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí** **2 822 290,- Kč**

slovy: dvamilionyosmsetdvacetdvatisícdvěstědevadesát Kč

V Trutnově, 10.05.2009

Ing. Josef Faifr  
Oskara Nedbala 685  
541 01 Trutnov



## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem vypracoval jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 15.2.1991 pod Spr. 1279/90 pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3263-026/2009 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3263-026/2009.

## **E. Seznam příloh**

Výpis z katastru nemovitosti 2x  
Geometrický plán  
Mapový podklad  
Fotodokumentace současného stavu