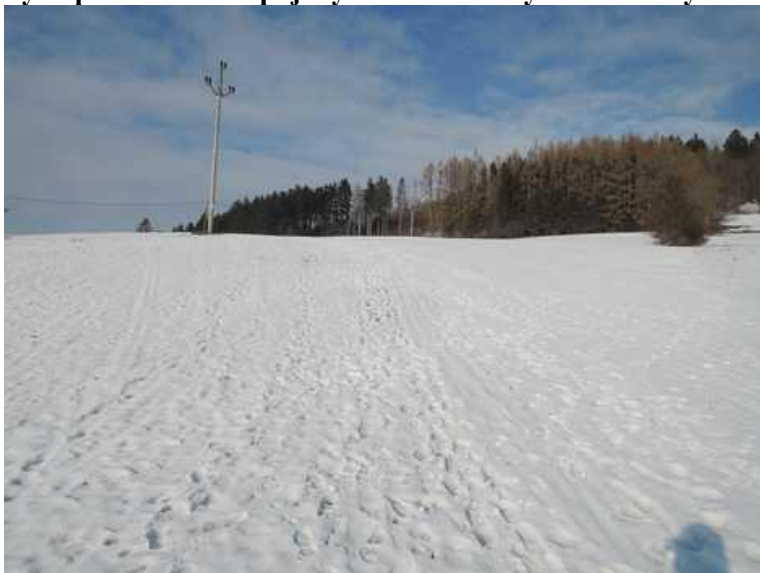


ZNALCKÝ POSUDEK

č. 34/19

o obvyklé ceně podílu id. 1/4 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 939/5, 941/4, 943, 944, 945, 946, 947, 952/2 a 1374/3, s příslušenstvím, zapsaných na LV 364, katastrální území Stará Paka, obec Stará Paka, okres Jičín a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Praha 10, Mgr. Richard Bednář
soudní exekutor
Na Plískavě 1525/2
102 00 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Exekuční řízení č.j. 003 EX 2005/07-28

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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 05.02.2019 znalecký posudek vypracoval:

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Hranicích 11.02.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně podílu id. 1/4 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 939/5, 941/4, 943, 944, 945, 946, 947, 952/2 a 1374/3, s příslušenstvím, zapsaných na LV 364, katastrální území Stará Paka, obec Stará Paka, okres Jičín
a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi

Úkolem znalce je:

- 1) Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství:
- 2) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.
- 3) Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou.
- 4) Zjistit a určit zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- 5) Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejně.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Stará Paka
507 91 Stará Paka
LV: 364
Kraj: Královéhradecký
Okres: Jičín
Obec: Stará Paka
Katastrální území: Stará Paka
Počet obyvatel: 2 069

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 140,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{678,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 05.02.2019 za přítomnosti paní Jany Vašíčkové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN ze dne 29.01.2019, LV číslo 364, k.ú. Stará Paka
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastnicí prohlídky
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- www.sreality.cz, www.nemovitosti.eu, www.reality.cz a další
- informace z územního plánu
- údaje z lesní hospodářské osnovy na období od 01.01.2018 do 31.12.2027 pro lesní hospodářský celek 504829
- informace sdělené Ing. Lukášem Kandlerem, znalcem v oboru ekonomika, ceny a odhady lesů, který byl přibrán k ocenění lesů a lesních pozemků, neboť zpracovatel nemá potřebnou kvalifikaci na oceňování lesů
- informace od odborného lesního hospodáře LS Hořice, pana Ing. Jana Hrnčíře, tel. 724 524 346

5. Vlastnické a evidenční údaje

Drábková Věra, Krajiní 267/1, Prosetice, 41501 Teplice 1/4
 Hnyk Libor RNDr., Renoirova 592/11, Hlubočepy, 15200 Praha 5 1/4
 Mládek Zdeněk, Revoluční 6, 50791 Stará Paka 1/2

Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Narizení exekuce - Drábková Věra

Zahájení exekuce - Drábková Věra

Změna výměr obnovou operátu

Změna číslování parcel

Jiná omezení nebyla zjištěna.

6. Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází severně od obce, v lokalitě Na Horách, v blízkosti lyžařského vleku. Jedná se o svažité pozemky, užívané jako louka a jako les. Přes část pozemků vede linka elektrického napětí. Na lesních pozemcích se nachází lesy. V současné době probíhá těžba dřeva po kůrovcové kalamitě. Příjezd je po nezpevněné lesní cestě.

Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
 - porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
 - výnosová - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí
- Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení co nejmenší odchylky mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z výše uvedených důvodů, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

Nemovité věci představují zvláštní druh majetku, který je charakteristický zejména tím, že:

- každý pozemek a každá stavba je unikátní
- životnost pozemků je prakticky neomezená
- životnost staveb je oproti jiným věcem podstatně vyšší
- jsou nepřenosné
- množství pozemků je omezené
- jsou málo likvidní
- mají velký vliv na své okolí

Obecné výhody nemovitých věcí:

- oproti jinému majetku jsou hodnotově stabilnější, lépe odolávají výkyvům trhu (jsou tedy i málo likvidní), z čehož plyne menší investiční riziko
- výnosy jsou relativně stabilní a mají většinou stoupající tendenci
- hůře se nelegálně zcizují
- mají velkou fyzickou odolnost proti vnějším vlivům
- vzhledem k povaze jsou vhodným instrumentem pro dlouhodobé investování

Obecné nevýhody nemovitých věcí:

- nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitých věcí na hotové peníze je zpravidla dlouhá
- vysoké náklady na správu a údržbu
- některé typy nemovitých věcí mohou podléhat státním regulím
- všechny operace s nemovitými věcmi podléhají státnímu dozoru (stavební úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů - životní

prostředí, nakládání s odpady)

- nelze je přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy)

9. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky

2. Lesní porost 204 E f 12

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,231}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace					
§ 4 odst. 3	678,-	0,231	1,000	156,62	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	939/5	432	156,62	67 659,84
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1374/3	387	156,62	60 611,94
Ostatní stavební pozemky - celkem			819	128 271,78	

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	944	74067	562	1,25	40,00	1,75	983,50
trvalý travní porost	944	73141	68	3,92	40,00	5,49	373,32
trvalý travní porost	945	74067	2 221	1,25	40,00	1,75	3 886,75
trvalý travní porost	945	73141	2 174	3,92	40,00	5,49	11 935,26
trvalý travní porost	946	73041	2 365	4,83	40,00	6,76	15 987,40
trvalý travní porost	946	73141	2 425	3,92	40,00	5,49	13 313,25
trvalý travní porost	947	73041	198	4,83	40,00	6,76	1 338,48
trvalý travní porost	947	73141	107	3,92	40,00	5,49	587,43
trvalý travní porost	952/2	73141	23	3,92	40,00	5,49	126,27
trvalý travní porost	952/2	74067	465	1,25	40,00	1,75	813,75

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 10 608 m² **49 345,41**

Lesní pozemky oceněné dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	941/4	4B	1 979	7,56		7,56	14 961,24
lesní pozemek	943	4B	2 770	7,56		7,56	20 941,20

Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 4 749 m² **35 902,44**

Pozemky - zjištěná cena celkem = 213 519,63 Kč

2. Lesní porost 204 E f 12

Přestárlá kmenovina o celkové výměře 4 749 m², věk 122 let, zakmenění 8, soubor lesních typů 4B, obmýtlí 100 let, pásmo ohrožení D, zastoupení dřevin : SM 100%. Vtroušeně se vykytuje KL.

Z uvedeného množství dřeviny byla z důvodu kůrovcové kalamity vytěžena asi polovina.

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakmenění	Bonita	Zastoupení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
smrk ztepilý na pozemku p.č.: 941/4, 943	4 749,00	122	0,80	4	50 %	52,65	21,06	100 013,94
smrk na pozemku p.č.: 941/4, 943	4 749,00	0	0,00	1	50 %	10,21	0,00	0,00
Cena lesního porostu celkem:								100 013,94

Lesní porost 204 E f 12 - zjištěná cena celkem = 100 013,94 Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemky	213 519,60 Kč
2. Lesní porost 204 E f 12	100 013,90 Kč

Výsledná cena - celkem: **313 533,50 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **313 530,- Kč**

slovy: Tristatřináctisícpětsetřicet Kč

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje **obvyklou cenou**.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

1. Nákladová

- stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí

2. Porovnávací

- porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi

3. Výnosová

- se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí

Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Metoda nákladová - uvedena na předcházejících stránkách ocenění

Atraktivnost daného místa, lokality s přihlédnutím ke kupní síle obyvatelstva, zaměstnanosti v daném regionu, konkrétní umístění, především velikost a rozsah vztahené k okolí, přístupnost apod. je vyjádřena cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu, přičemž již z ceny dle cenového předpisu zohledňuje prodejnost oproti nákladovým cenám koeficient prodejnosti a dle provedené analýzy v daném konkrétním místě, současného stavu na trhu s nemovitými věcmi je možno konstatovat, že cena obecná by u předmětných nemovitých věcí byla upravena koeficientem vlivu.

Metoda porovnávací

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitostí v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na servery - srealty.cz, reality.cz, nemovitosti.eu, a na další.

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovité věci:

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

1. Prodej pole 20 782 m2 Stará Paka, okres Jičín

479 000 Kč (23 Kč za m2)

Nabízíme k prodeji soubor zemědělských pozemků o celkové výměře 20 782 m2 v obci Brdo. Brdo je vesnice 3 km západně od Nové Paky spadající pod obec Stará Paka, nacházející se v okrese Jičín v Královéhradeckém kraji. Pozemky jsou dle katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost a ostatní plocha. Pozemky jsou v současné době obhospodařovány na základě platné pachtovní smlouvy. Brdo je rovněž názvem katastrálního území. V případě zájmu a pro bližší informace nás neváhejte kontaktovat.

Celková cena: 479 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Cena za m2: 23 Kč

ID zakázky: 1661

Aktualizace: 11.01.2019

Plocha pozemku: 20782 m2

2. Prodej pole 20 904 m2 Syřenov, okres Semily

525 000 Kč (25 Kč za m2)

Nabízíme Vám k prodeji pozemky v katastrálním území Syřenov. Obec Syřenov leží 5 km jihovýchodně od Lomnice nad Popelkou při horním toku potoka Černá v průměrné nadmořské výšce 448 m.n.m. Jižně od obce se tyčí vrch Kumburk. Na jeho vrcholu se ve výšce 642 m nachází pozůstatky hradu Kumburk.

Pozemky jsou v katastru nemovitostí evidovány jako trvalý travní porost a orná půda.

Pozemky jsou zapsány z velké části v LPISu, lze na ně tedy čerpat dotace.

V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

Celková cena: 525 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Cena za m2: 25 Kč

ID zakázky: 2375

Aktualizace: 11.01.2019

Plocha pozemku: 20904 m2

3. Prodej lesa 32 017 m2 ulice Revoluční, Stará Paka - část obce Stará Paka

814 000 Kč (25 Kč za m2)

Realitka Green ® vám zprostředkuje prodej lesních pozemků v katastrálním území Ústí u Staré Paky, okres Jičín. Celková plocha je 32.017 m2. Jedná se o soubor 7 parcel, z toho je 6380 m2 vedeno jako TTP. V případě zájmu zašlu LHO + porostovou mapu.

Celková cena: 814 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu

Cena za m2: 25 Kč

ID zakázky: 19002

Aktualizace: 04.01.2019

Umístění objektu: Samota

Plocha pozemku: 32017 m2

4. Prodej lesa 33 656 m2 Nová Ves nad Popelkou, okres Semily

504 840 Kč (15 Kč za m2)

Předmětem přímého prodeje je 100% podíl ve firmě ZD lesy NvNP s.r.o., jejímž majetkem je soubor lesních pozemků o celkové výměře 33 656 m². Tato firma byla založena účelově pouze pro tento prodej.

Specifikace dle katastru nemovitostí:

POZEMKY ZAPSANÉ NA LV Č. 553, KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ NOVÁ VES NAD POPELKOU

pozemek p. č. 4771 o výměře 25.543 m², lesní pozemek

pozemek p. č. 1754 o výměře 2.662 m², lesní pozemek

pozemek p. č. 1753/1 o výměře 1.548 m², lesní pozemek

pozemek p. č. 1751/2 o výměře 1.800 m², lesní pozemek

pozemek p. č. 4789 o výměře 2.103 m², lesní pozemek

Pozemky se nacházejí severně od obce Nová Ves nad Popelkou. Obec Nová Ves nad Popelkou se nachází v okrese Semily, kraji Libereckém. Žije zde 650 obyvatel.

Přímý prodej s předkládáním cenových nabídek.

Celková cena: 504 840 Kč za nemovitost

Cena za m²: 15 Kč

Aktualizace: 07.02.2019

ID: 1267777116

Plocha pozemku: 33656 m²

5. Prodej pole 14 432 m² Lomnice nad Popelkou - část obce Lomnice nad Popelkou, okres Semily

290 000 Kč (20 Kč za m²)

Exkluzivně si Vám dovoluujeme nabídnout zemědělskou půdu k prodeji, o celkové výměře 14.432 m², na pozemcích se v současné době hospodaří (překryv 13.268 m²). Umístění v Libereckém kraji, KU Želechy, obec Lomnice nad Popelkou. Pro více informací volejte makléře.

Celková cena: 290 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 20 Kč

ID zakázky: 150118

Aktualizace: 31.01.2019

Plocha pozemku: 14432 m²

6. Prodej lesa 3 589 m² Libštát, okres Semily

64 600 Kč (18 Kč za m²)

Prodej pozemků v k.ú. Libštát s podílem 3/16, na čísle LV 615. Celková prodávaná plocha na všech

parcelách je 3 589 m². Charakter pozemků je od trvalých travnatých porostů, lesů a ostatních ploch, některé z předmětných pozemků jsou z části stavební. Součástí kupní ceny není daň z nabytí nemovitých věcí, kterou hradí budoucí kupující. Parcely netvoří funkční celek. Bližší info u makléře.

Celková cena: 64 600 Kč za nemovitost, včetně provize

Cena za m²: 18 Kč

ID zakázky: 1329

Aktualizace: 08.02.2019

Plocha pozemku: 3589 m²

Vyhodnocení porovnávací metody:

Požadované ceny v inzerátech byly upraveny směrem dolů o cca 10-15%. Na základě výše uvedených porovnání a zhodnocení užitné hodnoty nemovitých věcí a na základě zvážení všech okolností, zohlednění současné situace, velikosti obce, dosažitelnosti regionálního centra, míry nezaměstnanosti, zájmu investorů o tuto oblast a v současném stavu na trhu s nemovitými věcmi navrhuji cenu oceňovaných nemovitých věcí:

- lesních cest o výměře 819 m² ve výši cca 15-25,- Kč/m².
- zemědělských pozemků o výměře 10 608 m² ve výši cca 15-25,- Kč/m².
- lesních pozemků o výměře 4749 m² ve výši cca 15-25,- Kč/m².

Metoda výnosová - nebyla použita.

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi:

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

1. Práva:

Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Drábková Věra

Zahájení exekuce - Drábková Věra

Změna výměr obnovou operátu

Změna číslování parcel

Jiná omezení nebyla zjištěna.

2. Závady:

Nebyly zjištěny.

3. U oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, bylo zjištěno, že se nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí:

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujícím obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu nemovitých věcí

290 000,- Kč

z toho podíl id. 1/4:

72 500,- Kč

slovy: Sedmdesát dvacípět set Kč

Tato hodnota je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.

Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

V Hranicích 11.02.2019

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 34/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 34/19.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	5
Snímek katastrální mapy	1
Územní plán	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2019 15:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 200507 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0522 Jičín Obec: 573507 Stará Paka
Kat.území: 753823 Stará Paka List vlastnictví: 364
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Drábková Věra, Krajní 267/1, Prosetice, 41501 Teplice	526209/028	1/4
Hnyk Libor RNDr., Renoirova 592/11, Hlubočepy, 15200 Praha 5	580406/1241	1/4
Mládek Zdeněk, Revoluční 6, 50791 Stará Paka	640323/0724	1/2

B Nemovitosti

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
939/5	432	ostatní plocha	ostatní komunikace	
941/4	1979	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
943	2770	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
944	630	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
945	4395	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
946	4790	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
947	305	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
952/2	488	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1374/3	387	ostatní plocha	ostatní komunikace	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 11.519,- Kč s příslušenstvím dle listiny, na
spoluvlastnický podíl 1/4
Oprávnění pro
MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720
Povinnost k
Drábková Věra, Krajní 267/1, Prosetice, 41501 Teplice,
RČ/IČO: 526209/028
Parcela: 1374/3, Parcela: 939/5, Parcela: 941/4, Parcela: 943, Parcela: 944,
Parcela: 945, Parcela: 946, Parcela: 947, Parcela: 952/2
- Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu v Teplicích 110 Ex-2501/2010 - 154 ze dne 22.02.2011.
Právní moc ke dni 09.03.2011.

- Z-4688/2011-604

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2019 15:55:02

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 573507 Stará Paka

Kat.území: 753823 Stará Paka

List vlastnictví: 364

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

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 4.614,- Kč a nákladů řízení, k podílu ve výši 1/4
Oprávnění pro
Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2,
Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO: 25788001
Povinnost k
Drábková Věra, Krajní 267/1, Prosetice, 41501 Teplice,
RČ/IČO: 526209/028
Parcela: 1374/3, Parcela: 939/5, Parcela: 941/4, Parcela: 943, Parcela: 944,
Parcela: 945, Parcela: 946, Parcela: 947, Parcela: 952/2
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Praha 10 003 EX-17385/2011 - 11 ze dne 05.03.2012. Právní
moc ke dni 02.04.2012.
- Z-4695/2012-604
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Nařízení exekuce
Povinnost k
Drábková Věra, Krajní 267/1, Prosetice, 41501 Teplice,
RČ/IČO: 526209/028
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 14 Nc-9977/2007 -7 ze dne 01.03.2007; uloženo
na prac. Teplice
Z-12064/2007-509
- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/4
Povinnost k
Drábková Věra, Krajní 267/1, Prosetice, 41501 Teplice,
RČ/IČO: 526209/028
Parcela: 1374/3, Parcela: 939/5, Parcela: 941/4, Parcela: 943, Parcela: 944,
Parcela: 945, Parcela: 946, Parcela: 947, Parcela: 952/2
Listina Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Praha 10 3 EX-2005/2007 - 6 ze dne
04.08.2007.
- Z-8680/2007-604
- o Nařízení exekuce
soudní exekutor Mgr. Svoboda Martin
Povinnost k
Drábková Věra, Krajní 267/1, Prosetice, 41501 Teplice,
RČ/IČO: 526209/028
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 48 Nc-2187/2009 -8 ze dne 13.11.2009; uloženo
na prac. Teplice
Z-4678/2010-509
- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/4
Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2019 15:55:02

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 573507 Stará Paka

Kat.území: 753823 Stará Paka

List vlastnictví: 364

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

Typ vztahu

Povinnost k

Drábková Věra, Krajní 267/1, Prosetice, 41501 Teplice,
RČ/IČO: 526209/028
Parcela: 1374/3, Parcela: 939/5, Parcela: 941/4, Parcela: 943, Parcela: 944,
Parcela: 945, Parcela: 946, Parcela: 947, Parcela: 952/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Teplice 110 Ex-2501/2010 - 56 ze dne 22.06.2010. Právní moc ke dni 07.07.2010.

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu Exekutorského úřadu Teplice 110 Ex-2501/2010 - 68 ze dne 01.07.2010.

- Z-5219/2010-604

- Z-5219/2010-604

o Nařízení exekuce

soudní exekutor Mgr. Bednář Richard

Povinnost k

Drábková Věra, Krajní 267/1, Prosetice, 41501 Teplice,
RČ/IČO: 526209/028

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 54 EXE-1804/2011 -7 ze dne 22.12.2011; uloženo na prac. Teplice

Z-2841/2012-509

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Drábková Věra, Krajní 267/1, Prosetice, 41501 Teplice,
RČ/IČO: 526209/028

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M. : 120 EX-3040/2016 - 10 ze dne 08.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 09.03.2016. Zápis proveden dne 10.03.2016; uloženo na prac. Klatovy

- Z-2151/2016-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/4

Povinnost k

Drábková Věra, Krajní 267/1, Prosetice, 41501 Teplice, RČ/IČO: 526209/028
Parcela: 1374/3, Parcela: 939/5, Parcela: 941/4, Parcela: 943, Parcela: 944, Parcela: 945, Parcela: 946, Parcela: 947, Parcela: 952/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Klatovy 120 EX-3040/2016 - 20 ze dne 09.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 09.03.2016. Zápis proveden dne 11.03.2016; uloženo na prac. Jičín

- Z-1202/2016-604

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Drábková Věra, Krajní 267/1, Prosetice, 41501 Teplice,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2019 15:55:02

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 573507 Stará Paka

Kat.území: 753823 Stará Paka

List vlastnictví: 364

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

Typ vztahu

Povinnost k

RČ/IČO: 526209/028

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 3773/18-8 ze dne 04.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 09.04.2018. Zápis proveden dne 10.04.2018; uloženo na prac. Praha

Z-11965/2018-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/4

Povinnost k

Drábková Věra, Krajiní 267/1, Prosetice, 41501

Teplice, RČ/IČO: 526209/028

Parcela: 1374/3, Parcela: 939/5, Parcela: 941/4, Parcela: 943, Parcela: 944,
Parcela: 945, Parcela: 946, Parcela: 947, Parcela: 952/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 5 067 EX-3773/2018 -10 ze dne 04.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 05.04.2018. Zápis proveden dne 11.04.2018; uloženo na prac. Jičín

Z-1692/2018-604

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1374/3, Parcela: 939/5, Parcela: 941/4, Parcela: 943, Parcela: 945,
Parcela: 946

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 944, Parcela: 947, Parcela: 952/2

o Změna číslování parcel

vznikla z parcely PK 944

Povinnost k

Parcela: 944

o Změna číslování parcel

vznikla z parcely PK 945

Povinnost k

Parcela: 945

o Změna číslování parcel

vznikla z parcely PK 946

Povinnost k

Parcela: 946

o Změna číslování parcel

vznikla z parcely PK 947

Povinnost k

Parcela: 947

o Změna číslování parcel

vznikla z parcely PK 952/2

Povinnost k

Parcela: 952/2

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2019 15:55:02

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 573507 Stará Paka

Kat.území: 753823 Stará Paka

List vlastnictví: 364

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

o Rozhodnutí o dědictví D 237/1993 ROZHODNUTÍ OKRESNÍHO SOUDU V KUTNÉ HORE ZE DNE 10.7.1995-1/4.

POLVZ:179/1995

Z-17400179/1995-604

Pro: Hnyk Libor RNDr., Rencirova 592/11, Hlubočepy, 15200 Praha 5

RČ/IČO: 580406/1241

Drábková Věra, Krajní 267/1, Prosetice, 41501 Teplice

526209/028

o Smlouva darovací ze dne 18.09.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.09.2009.

V-3553/2009-604

Pro: Mládek Zdeněk, Revoluční 6, 50791 Stará Paka

RČ/IČO: 640323/0724

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
944	73141	68
	74067	562
945	73141	2174
	74067	2221
946	73041	2365
	73141	2425
947	73041	198
	73141	107
952/2	73141	23
	74067	465

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 Jičín, kód: 604.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 29.01.2019 16:09:42

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

strana 5

STARÁ PAKA

LV 364



GPS 50°30'57"W
15°29'48"E

