# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

**číslo 4853-2094**

**o obvyklé ceně podílu id. 1/6 na nemovité věci - pozemku p.č. 225/2, zapsaného na LV číslo 37, katastrální území Drštěkryje, obec Samšina, okres Jičín**
**a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi**

**Účel ocenění:** Stanovení obvyklé ceny č.j. 003 EX 2030/07-57

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

**Zhotovitel:** Zdeněk Vašíček
Teplická 232, 753 01 Hranice
IČ: 42058171 telefon: 602 778 374 e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

| | | | |
|---|---|---|---|
| Stav ke dni: | 16.04.2020 | Datum místního šetření: | 16.04.2020 |
| Počet stran: | 20 stran | Počet příloh: 6 | Počet vyhotovení: 2 |

V Hranicích, dne 18.04.2020

# A. NÁLEZ

**Znalecký úkol**
Znalecký posudek o obvyklé ceně podílu id. 1/6 na nemovité věci - pozemku p.č. 225/2, zapsaného na LV číslo 37,
katastrální území Drštěkryje, obec Samšina, 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 prodejné.

**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 prodejích 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)

**Základní informace**

| | |
|---|---|
| Katastrální údaje : | kraj Královéhradecký, okres Jičín, obec Samšina, k.ú. Drštěkryje |
| Adresa nemovité věci: | Drštěkryje, 506 01 Samšina |

**Vlastnické a evidenční údaje:**
Kučera Petr, Žižkovo náměstí 18, Valdické Předměstí, 50601 Jičín 1/6
Kučerová Marcela, U trati 952, Valdické Předměstí, 50601 Jičín 5/12
Kučerová Martina Bc., U trati 952, Valdické Předměstí, 50601 Jičín 5/12

**Omezení vlastnického práva:**
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Jiné zápisy
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Kučera Petr
Zahájení exekuce - Kučera Petr
**Jiná omezení nebyla zjištěna.**

**Přehled podkladů**
- výpis z KN ze dne 24.03.2020, LV číslo 37, k.ú. Drštěkryje
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastnicí prohlídky Janou Vašíčkovou
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a dalších
- informace z územního plánu
- lesní hospodářská osnova (dále LHO) na období od 01.01.2018 do 31.12.2027 pro lesní hospodářský celek 504828.
- 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

Přístup k pozemku ☐ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace

**Celkový popis:**
Oceňovaná nemovité věc se nachází v blízkosti vysílače, v lokalitě Na Stráni. Jedná se o neoplocený lesní pozemek.
Pozemek je součástí menšího lesního komplexu tvořeného parcelami soukromých vlastníků. Náleží do přírodní lesní oblasti 18 - Severočeská pískovcová plošina ve třetím - dubobukovém lesním vegetačním stupni, pásmo ohrožení D.
Pozemek byl na místě identifikován podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemku oprávněným geodetem.

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

| | |
|---|---|
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Exekuce |

# B. OBSAH

## Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Lesní pozemek p.č. 225/2
2. Lesní porost 122 B e 9

## Obsah tržního ocenění majetku

**1. Hodnota pozemků**
1.1. Pozemky lesní porovnání

# C. OCENĚNÍ

## Ocenění prováděné podle cenového předpisu

| | |
|---|---|
| Adresa předmětu ocenění: | Drštěkryje<br>506 01 Samšina |
| LV: | 37 |
| Kraj: | Královéhradecký |
| Okres: | Jičín |
| Obec: | Samšina |
| Katastrální území: | Drštěkryje |
| Počet obyvatel: | 263 |

**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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

**1. Lesní pozemek p.č. 225/2**

Na parcelu je uplatněna srážka 10% na titul „lesy ve zvláště chráněných územích", jelikož je součástí CHOPAV - Severočeská křída.

**Ocenění**

**Lesní pozemek oceněný dle § 7**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 7

| | |
|---|---|
| Lesy ve zvláště chráněných územích | -10 % |
| Celková úprava ceny: | -10 % |

| Název | Parcelní číslo | SLT | Výměra [m2] | JC [Kč/m2] | Úprava [%] | UC [Kč/m2] | Cena [Kč] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lesní pozemek | 225/2 | 3O | 8 893 | 4,47 | -10,00 | 4,02 | 35 749,86 |
| Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 8 893 $m^2$ | | | | | | | **35 749,86** |

**Lesní pozemek p.č. 225/2 - zjištěná cena celkem = 35 749,86 Kč**

**2. Lesní porost 122 B e 9**

Kmenovina o celkové výměře 8 893 $m^2$, věk 88 let, zakmenění 7, soubor lesních typů 3O, obmýtí 90 let, pásmo ohrožení D, zastoupení dřevin : BR 65%, KL 15%, JS 10%, BO 5% a OL 5%.

**Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45**

| Název<br>Výměra [$m^2$] | Stáří [let] | Zakmenění | Bonita | Zastoupení | Jednotková cena [Kč/$m^2$] | Uprav. jedn. cena | Cena [Kč] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BR - bříza bradavičnatá na pozemku p.č.: 225/2 | | | | | | | |
| 8 893,00 | 90 | 0,70 | 1 | 65 % | 12,04 | 5,48 | 48 733,64 |
| KL - javor klen na pozemku p.č.: 225/2 | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 8 893,00 | 90 | 0,70 | 4 | 15 % | 31,54 | 3,31 | 29 435,83 |
| JS - jasan ztepilý na pozemku p.č.: 225/2 | | | | | | | |
| 8 893,00 | 90 | 0,70 | 2 | 10 % | 17,55 | 1,23 | 10 938,39 |
| BO - borovice lesní na pozemku p.č.: 225/2 | | | | | | | |
| 8 893,00 | 90 | 0,70 | 3 | 5 % | 22,25 | 0,78 | 6 936,54 |
| OL - olše lepkavá na pozemku p.č.: 225/2 | | | | | | | |
| 8 893,00 | 90 | 0,70 | 2 | 5 % | 9,98 | 0,35 | 3 112,55 |
| Cena lesního porostu celkem: | | | | | | | 99 156,95 |

**Lesní porost 122 B e 9 - zjištěná cena celkem = 99 156,95 Kč**

# Tržní ocenění majetku

## 1. Hodnota pozemků

### 1.1. Pozemky lesní porovnání

**Porovnávací metoda**

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použitá srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

**Postup výpočtu:**

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen porovnávaných nemovitých věcí. Jednotlivě upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání. Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako

aritmetický průměr jednotkových upravených cen porovnávaných nemovitých věcí.

**Přehled srovnatelných pozemků:**

**Název:** **Prodej lesa 54 955 m2**
**Lokalita:** Frýdštejn - Bezděčín, okres Jablonec nad Nisou
**Popis:** Lesní pozemky v Bezděčíně u Jablonce n. N. Exklusivně prodáváme les: smrk, borovice, buk, stáří až 131 let. Cena podle aktuálního znaleckého posudku: 1.55 mil. Lesní hospodářská osnova k dispozici. Pro více informací kontaktujte makléře.

**Koeficienty:**

| | |
|---|---|
| redukce pramene ceny - | 0,95 |
| velikost pozemku - | 1,00 |
| poloha pozemku - | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 0,95 |

| Cena [ Kč ] | Výměra [ $m^2$ ] | Jednotková cena JC [ Kč/$m^2$ ] | Koeficient $K_C$ | Upravená JC. [ Kč/$m^2$ ] |
|---|---|---|---|---|
| 990 000 | 54 955 | 18,01 | 0,90 | **16,21** |

**Název:** **Prodej lesa 46 422 m2**
**Lokalita:** Příkrý, okres Semily
**Popis:** Prodej les o CP 46422 m2 LÚ Příkrý. Les je smíšený, různé stáří 19, 40, 80 až 101 let. Fotografie jsou ilustrativní. Více informací v RK.

**Koeficienty:**

| | |
|---|---|
| redukce pramene ceny - | 0,95 |
| velikost pozemku - | 1,00 |
| poloha pozemku - | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 0,90 |

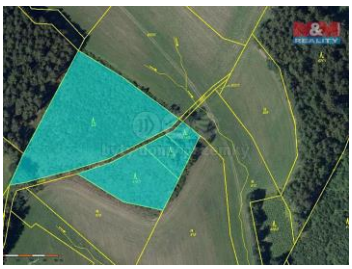
| Cena [ Kč ] | Výměra [ $m^2$ ] | Jednotková cena JC [ Kč/$m^2$ ] | Koeficient $K_C$ | Upravená JC. [ Kč/$m^2$ ] |
|---|---|---|---|---|
| 835 596 | 46 422 | 18,00 | 0,86 | **15,48** |

**Název:** **Prodej lesa 8 894 m2**
**Lokalita:** Svojek, okres Semily
**Popis:** Lesní, dobře přístupný pozemek o celkové výměře 8894 m2, v rovinatém terénu, byl vysázen po těžbě před deseti lety. Pozemek tvoří svým složením převážně jednodruhový les, kde převládá smrk, který doplňuje náletová bříza. Přístup k lesu je po louce jiného vlastníka. Krásné místo, které skýtá klid a soukromí kousek od civilizace. Dobrá investice do budoucna.

**Koeficienty:**

| | |
|---|---|
| redukce pramene ceny - | 0,95 |
| velikost pozemku - | 1,00 |
| poloha pozemku - | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 1,00 |

| | |
|---|---|
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 1,00 |



| Cena [ Kč ] | Výměra [ $m^2$ ] | Jednotková cena JC [ Kč/$m^2$ ] | Koeficient $K_C$ | Upravená JC. [ Kč/$m^2$ ] |
|---|---|---|---|---|
| 180 000 | 8 894 | 20,24 | 0,95 | **19,23** |

**Název:** **Prodej lesa 1 496 m2**
**Lokalita:** Češov, okres Jičín
**Popis:** prodej souboru zalesněných pozemků o celkové výměře 1496 m2 v obci Češov.
**Koeficienty:**

| | |
|---|---|
| redukce pramene ceny - | 0,95 |
| velikost pozemku - | 1,00 |
| poloha pozemku - | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 0,90 |

| Cena [ Kč ] | Výměra [ $m^2$ ] | Jednotková cena JC [ Kč/$m^2$ ] | Koeficient $K_C$ | Upravená JC. [ Kč/$m^2$ ] |
|---|---|---|---|---|
| 37 400 | 1 496 | 25,00 | 0,86 | **21,50** |

**Název:** **Prodej lesa 30 363 m2**
**Lokalita:** Pecka, okres Jičín
**Popis:** Nabízíme k prodeji lesní pozemek o výměře 30.363 m2 v katastrálním území Pecka, okres Jičín. Na pozemku je převážně smrkový a borovicový porost ve stáří 20. - 40. let. Příjezd je zajištěn po obecní cestě. Les není zasažen kůrovcem. Pro více informací kontaktujte realitní makléřku.
**Koeficienty:**

| | |
|---|---|
| redukce pramene ceny - | 0,95 |
| velikost pozemku - | 1,00 |
| poloha pozemku - | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 0,95 |

| Cena [ Kč ] | Výměra [ $m^2$ ] | Jednotková cena JC [ Kč/$m^2$ ] | Koeficient $K_C$ | Upravená JC. [ Kč/$m^2$ ] |
|---|---|---|---|---|
| 880 527 | 30 363 | 29,00 | 0,90 | **26,10** |

**Název:** **Prodej lesa 3 558 m2**
**Lokalita:** Vrbice, okres Jičín
**Popis:** Nabízíme k prodeji dva lesní pozemky v k.ú. Vrbice nad Cidlinou o celkové výměře 3 558 m2. Jeden pozemek je 100 letý les, druhý 80ti letý.

**Koeficienty:**

| | |
|---|---|
| redukce pramene ceny - | 0,95 |
| velikost pozemku - | 1,00 |
| poloha pozemku - | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 0,90 |

| **Cena** [ Kč ] | **Výměra** [ $m^2$ ] | **Jednotková cena JC** [ Kč/$m^2$ ] | **Koeficient $K_C$** | **Upravená JC.** [ Kč/$m^2$ ] |
|---|---|---|---|---|
| 124 530 | 3 558 | 35,00 | 0,86 | **30,10** |

| | |
|---|---|
| **Zjištěná průměrná jednotková cena** | **21,44 Kč/$m^2$** |

| **Druh pozemku** | **Parcela č.** | **Výměra [ $m^2$ ]** | **Jednotková cena [ Kč/$m^2$ ]** | **Spoluvlastnický podíl** | **Celková cena pozemku [ Kč ]** |
|---|---|---|---|---|---|
| Lesní pozemek | 225/2 | 8 893 | 21,44 | | 190 666 |
| **Celková výměra pozemků** | | **8 893** | **Hodnota pozemků celkem** | | **190 666** |

## D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

| | |
|---|---|
| 1. Lesní pozemek p.č. 225/2 | 35 749,90 Kč |
| 2. Lesní porost 122 B e 9 | 99 156,90 Kč |

**Výsledná cena - celkem:** **134 906,80 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **134 910,- Kč**

slovy: Jednostotřicetčtyřitisícdevětsetdeset Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**
**134 910 Kč**

slovy: Jednostotřicetčtyřitisícdevětsetdeset Kč

**Rekapitulace tržního ocenění majetku**

**1. Hodnota pozemků**

| | |
|---|---|
| 1.1. Pozemky lesní porovnání | 190 666,- Kč |

| | |
|---|---|
| Hodnota pozemku | 190 666 Kč |

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

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 vyhodnoceni 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 nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohledněni konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věci, 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 kancelářemi 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 kancelářemi, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

**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 váznoucí na nemovitých věcech.

**1. Práva:**
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Jiné zápisy
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Kučera Petr
Zahájení exekuce - Kučera Petr
**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.**

# Obvyklá cena
# 190 666 Kč

slovy: Jednostodevadesáttisícšestsetšedesátšest Kč

**Závěr**

| | |
|---|---|
| **z toho podíl id. 1/6:** | **31 777 Kč** |

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

Hodnota nemovitých věcí 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 18.04.2020

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

# E. 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. 4853-2094 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2094.

# F. SEZNAM PŘÍLOH

| **Přílohy** | počet stran A4 příloze |
|---|---|
| Výpis z katastru nemovitostí | 4 |
| Snímek katastrální mapy | 1 |
| Fotodokumentace nemovitosti | 1 |

1/6

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *24.03.2020 11:15:03*

*Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 003EX 2030/07 pro Mgr. Richard Bednář Exekutorský úřad Praha 10*

Okres: CZ0522 Jičín — Obec: 573442 Samšina

Kat.území: 746070 Drštěkryje — List vlastnictví: 37

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

| A *Vlastník, jiný oprávněný* | *Identifikátor* | *Podíl* |
|---|---|---|
| *Vlastnické právo* | | |
| Kučera Petr, Žižkovo náměstí 18, Valdické Předměstí, 50601 Jičín | 721114/3170 | 1/6 |
| Kučerová Marcela, U trati 952, Valdické Předměstí, 50601 Jičín | 785326/3176 | 5/12 |
| Kučerová Martina Bc., U trati 952, Valdické Předměstí, 50601 Jičín | 755724/3210 | 5/12 |

B *Nemovitosti*

*Pozemky*

| *Parcela* | *Výměra [m2]* | *Druh pozemku* | *Způsob využití* | *Způsob ochrany* |
|---|---|---|---|---|
| 225/2 | 8893 | lesní pozemek | | pozemek určený k plnění funkcí lesa |

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 soudcovské**

k zajištění pohledávky ve výši 55.641,- Kč, na spoluvlastnický podíl 1/6 - návrh na výkon rozhodnutí podán dne 15.10.2009

*Oprávnění pro*

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

*Povinnost k*

Kučera Petr, Žižkovo náměstí 18, Valdické Předměstí, 50601 Jičín, RČ/IČO: 721114/3170

Parcela: 225/2

*Listina* Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresního soudu v Jičíně 7 E-61/2009 - 7 ze dne 03.11.2009. Právní moc ke dni 08.12.2009.

- Z-948/2010-604

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

o **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**

na podíl 1/6 k zajištění pohledávky ve výši 2.819,50 Kč s náklady řízení

*Oprávnění pro*

Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO: 25788001

*Povinnost k*

Kučera Petr, Žižkovo náměstí 18, Valdické Předměstí, 50601 Jičín, RČ/IČO: 721114/3170

Parcela: 225/2

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorskéhé úřadu Praha 10 003 EX-16861/2011 - 10 ze dne 01.02.2012. Právní moc ke dni 05.03.2012.

- Z-3895/2012-604

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

o **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *24.03.2020 11:15:03*

Okres: CZ0522 Jičín Obec: 573442 Samšina

Kat.území: 746070 Dršteckryje List vlastnictví: 37

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

*Typ vztahu*

na podíl 1/6 k zajištění pohledávky ve výši 808,- Kč s příslušenstvím dle listiny

*Oprávnění pro*

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, Sokolovská 42/217, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 00005886

*Povinnost k*

Kučera Petr, Žižkovo náměstí 18, Valdické Předměstí, 50601 Jičín, RČ/IČO: 721114/3170

Parcela: 225/2

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Praha 5 067 EX-213980/2011 - 22 ze dne 12.07.2012. Právní moc ke dni 26.07.2012.

\- Z-9699/2012-604

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

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

o Nařízení exekuce

*Povinnost k*

Kučera Petr, Žižkovo náměstí 18, Valdické Předměstí, 50601 Jičín, RČ/IČO: 721114/3170

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v České Lípě č.j. 16 Nc-4666/2007 -15 ze dne 08.03.2007; uloženo na prac. Česká Lípa

Z-17828/2007-501

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl 1/6

*Povinnost k*

Kučera Petr, Žižkovo náměstí 18, Valdické Předměstí, 50601 Jičín, RČ/IČO: 721114/3170

Parcela: 225/2

*Listina* Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Praha 10 3 EX-2030/2007 - 13 ze dne 08.11.2007.

\- Z-12860/2007-604

o Nařízení exekuce

*Povinnost k*

Kučera Petr, Žižkovo náměstí 18, Valdické Předměstí, 50601 Jičín, RČ/IČO: 721114/3170

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Jičíně 12 Nc-4822/2008 - 8 ze dne 04.09.2008; uloženo na prac. Jičín

\- Z-15667/2008-604

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl 1/6

*Povinnost k*

Kučera Petr, Žižkovo náměstí 18, Valdické Předměstí, 50601 Jičín, RČ/IČO: 721114/3170

Parcela: 225/2

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *24.03.2020 11:15:03*

Okres: CZ0522 Jičín Obec: 573442 Samšina

Kat.území: 746070 Drštěkryje List vlastnictví: 37

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

*Typ vztahu*

*Listina* Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Praha 6 025 Ex-11281/2008 - 5 ze dne 09.12.2008.

\- Z-15670/2008-604

o Nařízení exekuce

*Povinnost k*

Kučera Petr, Žižkovo náměstí 18, Valdické Předměstí, 50601 Jičín, RČ/IČO: 721114/3170

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Jičíně 16 EXE-1033/2011 - 10 ze dne 12.12.2011; uloženo na prac. Jičín

\- Z-1228/2012-604

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Mlynarčík, 5. května 2339/33, 466 01 Jablonec nad Nisou

*Povinnost k*

Kučera Petr, Žižkovo náměstí 18, Valdické Předměstí, 50601 Jičín, RČ/IČO: 721114/3170

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 154 EX-10/2020 -9 ze dne 20.1.2020 k.č.j. 28 EXE 30/2020-13, Okresní soud v Jičíně . Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2020 19:00:58. Zápis proveden dne 24.01.2020; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-239/2020-504

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na podíl 1/6

*Povinnost k*

Kučera Petr, Žižkovo náměstí 18, Valdické Předměstí, 50601 Jičín, RČ/IČO: 721114/3170

Parcela: 225/2

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Jablonec nad Nisou 154 EX-10/2020 -16 ze dne 21.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2020 19:01:15. Zápis proveden dne 24.01.2020; uloženo na prac. Jičín

Z-420/2020-604

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Jablonec nad Nisou 154 EX-10/2020 - 24 ze dne 18.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2020 19:01:17. Zápis proveden dne 20.03.2020; uloženo na prac. Jičín

\- Z-1652/2020-604

*Plomby a upozornění* - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresního soudu v Jičíně D-975/2002 ze dne 26.09.2003. Právní moc ke dni 28.10.2003.

Z-8338/2003-604

*Pro:* Kučera Petr, Žižkovo náměstí 18, Valdické Předměstí, 50601 Jičín *RČ/IČO:* 721114/3170

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu *24.03.2020 11:15:03*

Okres: CZ0522 Jičín Obec: 573442 Samšina

Kat.území: 746070 Dršteškryje List vlastnictví: 37

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

*Listina*

Kučerová Martina Bc., U trati 952, Valdické Předměstí, 50601 Jičín 755724/3210

Kučerová Marcela, U trati 952, Valdické Předměstí, 50601 Jičín 785326/3176

o Smlouva darovací ze dne 09.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.08.2010.

V-2920/2010-604

*Pro:* Kučerová Martina Bc., U trati 952, Valdické Předměstí, 50601 Jičín *RČ/IČO:* 755724/3210

Kučerová Marcela, U trati 952, Valdické Předměstí, 50601 Jičín 785326/3176

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

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

*Vyhotovil:*
*Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD*

*Vyhotoveno: 24.03.2020 11:27:08*

DRŠTĚKRYJE LV 37

GPS 50°27'40"N
15°14'33"E

Země České
OBEC
NEŽÉRKYŽE