



Znalecká společnost s.r.o.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

120 EX 2661/20

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 1776

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY

JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor

Za Beránkem 836

339 01 Klatovy

V Praze dne 29. listopadu 2024

Věc: Oprava pozemku parc. č. PK 41/2 ve věci EX 2661/20, znalecký posudek 027615/2024

Z důvodu opravy polohy pozemku parc. č. PK 41/2, opravujeme tuto nemovitost v celkovém popisu a mapách takto:

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí cca 1 km jihozápadně až cca 1,2 km jihovýchodně od okraje zastavěné části obce a ve východní zastavěné části obce Martínkovice. Jedná se o soubor travnatých a zemědělských pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná půda trvalý travní porost a zjednodušené evidenci o výměře 87 764 m². Travnaté pozemky parc. č. PK 1725/1 a parc. č. PK 1717/1 jsou na severní straně ohraničené zastavěnou částí obce Martínkovice. Na východním okraji pozemku parc. č. PK 1725/1 se nacházejí listnaté porosty. Travnatý pozemek parc. č. PK 41/2 je na jižní straně ohraničený drátěným oplocením s ocelovými sloupky. Na pozemku se nacházejí listnaté a keřové porosty. Pozemek parc. č. 1179/3 je na jižní a západní straně ohraničený lesním porostem a na východní straně nezpevněnou cestou. Pozemek parc. č. PK 1629/3 je na západní straně ohraničený nezpevněnou cestou. Na travnatém pozemku se nachází několik listnatých porostů. Ostatní pozemky tvoří sousedící soubor zemědělských pozemků nepravidelných tvarů, který není v terénu blíže ohraničený a nachází se v lánu. Pozemky jsou svažité k severozápadní straně a částečně jsou rovinné. V době oceňování byly pozemky převážně neudržované a využívané. K pozemku parc. č. PK 41/2 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 2210, který je ve vlastnictví obce Martínkovice. K pozemku parc. č. 1725/1 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1718/2, který je ve vlastnictví obce Martínkovice. K pozemku parc. č. 1179/3 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 2086/1, který není zapsaný v KN. K pozemku parc. č. PK 1629/3 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 2166, který je ve vlastnictví paní Věry Jaríčkové.

Přípojky IS jsou v dosahu pozemku parc. č. PK 41/2. Přípojky nebylo možné ověřit.

V územním plánu je pozemek parc. č. 1179/3 vedený jako plocha zemědělská a část pozemku je vedená jako plocha změn na plochu dopravní infrastruktury. Pozemek parc. č. PK 1629/3 je částečně vedený jako plocha smíšeně obytná – venkovská a z male části jako plocha sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená. Pozemky parc. č. PK 1725/1 a parc. č. PK 1717/1 jsou vedené jako plocha smíšeného nezastavěného území – přírodní. Pozemek parc. č. PK 41/2 je vedený jako plocha sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená a plocha změn na plochu smíšeně obytnou – venkovskou. Ostatní pozemky jsou vedené jako plocha zemědělská.

Pozemky se nacházejí v CHKO Broumovsko.

Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenství nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.
Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 10.4.2024.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

- pozemků parc. č. 1179/3 (orná půda), parc. č. 1717/1 (trvalý travní porost) a parc. č. 1725/1 (trvalý travní porost),

- pozemků vedených ve zjednodušené evidenci – parcely původ Pozemkový katastr – pozemků parc. č. PK 41/2, parc. č. PK 1605, parc. č. PK 1606/2, parc. č. PK 1608, parc. č. PK 1609, parc. č. PK 1610, parc. č. PK 1611, parc. č. PK 1629/3, parc. č. PK 1633, parc. č. PK 1635, parc. č. PK 1636, parc. č. PK 1637, parc. č. PK 1638 a parc. č. PK 1639,

vše v kat. území Martínkovice, obec Martínkovice, okres Náchod, zapsáno na LV 318.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **3.057.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemků parc. č. 1179/3 (orná půda), parc. č. 1717/1 (trvalý travní porost) a parc. č. 1725/1 (trvalý travní porost),

- pozemků vedených ve zjednodušené evidenci – parcely původ Pozemkový katastr – pozemků parc. č. PK 41/2, parc. č. PK 1605, parc. č. PK 1606/2, parc. č. PK 1608, parc. č. PK 1609, parc. č. PK 1610, parc. č. PK 1611, parc. č. PK 1629/3, parc. č. PK 1633, parc. č. PK 1635, parc. č. PK 1636, parc. č. PK 1637, parc. č. PK 1638 a parc. č. PK 1639,

vše v kat. území Martínkovice, obec Martínkovice, okres Náchod, zapsáno na LV 318.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.057.000,- Kč**.

IV. Znamá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
jednatel



