



Znalecká společnost s.r.o.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

197 EX 796/21

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

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD JESENÍK
JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor
Otakara Březiny 229/5
79001 Jeseník

V Praze dne 24. ledna 2023

Věc: aktualizace ZP-22832 na základě žádosti EÚ

Znaleckým úkolem je provést ocenění samostatně cenou obvyklou pozemků parc. č. 1864/2 (lesní pozemek), parc. č. 1864/3 (lesní pozemek) vše v kat. území Týnec nad Labem, obec Týnec nad Labem, okres Kolín, zapsáno na LV 1711.

Jedná se o pozemky parc. č. 1864/2, parc. č. 1864/3, které jsou v katastru nemovitostí vedené jako lesní pozemek. Pozemky na sebe navazují a tvoří spolu jeden funkční celek. Na pozemku se nachází porost, který byl nicméně z části vytěžen a z části zakrácen s ohledem na průchod pozemkem 110 kV elektrického vedení. Pozemky jako celek jsou přístupné přes pozemky povinného nebo přes ostatní pozemky, které jsou ve vlastnictví cizích vlastníků.

Na základě těchto skutečností aktualizujeme obvyklou cenu o následující rizika.

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

| | | |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Název: | Pozemek Týnec nad Labem, zdroj realizovaný prodej z 5/2021 | |
| Lokalita: | parc. č. 1800/10 a parc. č. 1800/38 | |
| Popis: | Jedná se o pozemky parc. č. 1800/10 a parc. č. 1800/38, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako lesní pozemek. Celková výměra pozemků je 4 929 m ² . Pozemky jsou přístupné z místní nezpevněné komunikace. | |
| Koeficienty: | | |
| redukce pramene ceny - | | 1,10 |
| velikost pozemku - | | 1,00 |
| poloha pozemku - | | 1,10 |
| dopravní dostupnost - | | 1,10 |
| možnost zastavění poz. - | | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | | 1,00 |

| | | | | |
|------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| vybavenost pozemku - | | | | 0,70 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | | | | 1,00 |
| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | K _c | [Kč/m ²] |
| 75 000 | 4 929 | 15,22 | 0,93 | 14,15 |

| | | | | |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| Název: | Pozemek Božec, zdroj realizovaný prodej z 2/2022 | | | |
| Lokalita: | parc. č. 59/3, parc. č. 59/1, parc. č. 355/2, parc. č. 318/2, parc. č. 318/1 a parc. č. 59/2 | | | |
| Popis: | Jedná se o pozemky parc. č. 59/3, parc. č. 59/1, parc. č. 355/2, parc. č. 318/2, parc. č. 318/1 a parc. č. 59/2, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako lesní pozemek a ostatní plocha. Celková výměra pozemků je 20 464 m ² . Pozemky jsou přístupné z místní neuzpevněné komunikace. | | | |
| Koeficienty: | | | | |
| redukce pramene ceny - | | | | 1,00 |
| velikost pozemku - | | | | 1,00 |
| poloha pozemku - | | | | 1,10 |
| dopravní dostupnost - | | | | 1,10 |
| možnost zastavění poz. - | | | | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | | | | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | | | | 0,70 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | | | | 1,00 |
| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | K _c | [Kč/m ²] |
| 409 280 | 20 464 | 20,00 | 0,85 | 17,00 |

| | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 14,15 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 15,58 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 17,00 Kč/m ² |

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukcí pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [m ²] | Jednotková cena [Kč/m ²] | Spoluvlastnický podíl | Celková cena pozemku [Kč] |
|---------------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| lesní pozemek | 1864/2 | 542 | 16,00 | | 8 672 |
| lesní pozemek | 1864/3 | 1 325 | 16,00 | | 21 200 |
| Obvyklá cena před korekcí ceny | | | | | 29 872 |
| riziko přístupu | | | * 0,95 | = | 28 378,40 |
| riziko vedení VVN | | | * 0,95 | = | 26 959,48 |
| Celková výměra pozemků | | 1 867 | Hodnota pozemků celkem | | 26 959 |

ZÁVĚR

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemků 1864/2 (lesní pozemek) a parc. č. 1864/3 (lesní pozemek) vše v kat. území Týnec nad Labem, obec Týnec nad Labem, okres Kolín, zapsáno na LV 1711.

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 **27.000,- Kč**.

IV. Známá 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