

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-22832

NEMOVITÁ VĚC:	Rozestavěný dům a lesní pozemky Týnec nad Labem
Katastrální údaje :	Kraj Středočeský, okres Kolín, obec Týnec nad Labem, k.ú. Týnec nad Labem
Adresa:	Týnec nad Labem, 281 26 Týnec nad Labem
OBJEDNATEL:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD JESENÍK, JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor
Adresa:	Otakara Březiny 229/5, 79001 Jeseník
ZHOTOVITEL:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č. j. 197 EX 796/21 (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

6 774 000 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stav ke dni: 9.6.2022

Datum místního šetření: 26.4.2022

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 10

Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 9.6.2022

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemků 1864/2 (lesní pozemek), parc. č. 1864/3 (lesní pozemek), parc. č. 1866/6 (zahrada) a parc. č. 1866/8 (zahrada), pozemku parc. č. 1867 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je rozestavěná stavba a pozemku parc. č. 1868 (zahrada), vše v kat. území Týnec nad Labem, obec Týnec nad Labem, okres Kolín, zapsáno na LV 1711.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

- (1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
- (2) 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
- (3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
- (4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.
- (5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.
- (6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

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 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

Přehled podkladů

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Alana Havlice o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 22.3.2022 pod č.j. 197 EX 796/21-38.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 26.4.2022.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.

- územní plán.

Literatura

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

NÁLEZ

Místopis

Město Týnec nad Labem se nachází ve Středočeském kraji cca 13 km východně od města Kolín a cca 30 km západně od krajského města Pardubice. Jedná se o město se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřská a základní škola. Zdravotní péči ve městě zajišťuje praktický lékař, dětský lékař, stomatolog a lékárna. Nákup zboží je dostupný v prodejně se smíšeným zbožím. Ve městě se dále nachází pošta, knihovna, restaurace, kavárna, ubytovací zařízení a jiné. Dopravní obslužnost města zajišťují příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severozápadní okrajové části města Týnec nad Labem vedle domu č.p. 694.

Zastávka autobusu „Týnec nad Labem, nám.” se nachází cca 850 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Týnec nad Labem” se nachází cca 1,7 km od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input checked="" type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 1871 Město Týnec nad Labem, Masarykovo náměstí 1, 28126 Týnec nad Labem

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající rozestavenosti. Fasáda domu není zateplená. Na domě chybí omítka. Dům je podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z betonových tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem, vikýřem a střešními okny. Okna domu jsou plastová. Vchodové dveře domu jsou plastové částečně prosklené. K domu patří oplocená zahrada a vestavěná garáž v 1. NP. Oplocení je drátěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektriny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 1868 stojí stavba rozestavěného rodinného domu. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zahrada o celkové výměře 828 m². Pozemky parc. č. 1864/2, parc. č. 1864/3, parc. č. 1866/6, parc. č. 1866/8, parc. č. 1867 a parc. č. 1868 na sebe navazují a tvoří spolu jeden funkční celek. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako lesní pozemek, zahrada a zastavěná plocha a nádvoří. Pozemky jsou rovinaté, travnaté a neudržované. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty a kolna. Pozemky jsou v územním plánu vedeny jako bydlení v rodinných domech venkovské, plochy lesní a plochy zemědělské. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1871 ve vlastnickém právu města Týn nad Labem.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a kolna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 26.4.2022 bez účasti povinného. Povinnému bylo zasláno oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinný nedostavil, neumožnil vnitřní ohledání a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Zákres v KN neodpovídá skutečnosti.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

ZNALECKÝ POSUDEK

Rozestavěný dům s pozemky

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rozestavěný dům Týnec nad Labem

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	1 985,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci 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 K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.


Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.


Postup výpočtu


Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . 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 srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Ovčáry	
Lokalita:	Kolínská 73	
Popis:	Jedná se o rodinný dům v obci Ovčáry a v těsné blízkosti Kolína. Předmětem prodeje je pozemek o velikosti 887 m ² , rodinný dům, prostorná stodola, zahradní domek a bazén. Vše dohromady tvoří ucelený dvůr, který má jedinečnou atmosféru domova. V domě najdeme celkem tři ložnice, dvě koupelny, prostornou halu, šatnu, velký obývací pokoj s kuchyní a další zákoutí. Dům prošel v posledních letech rozsáhlou a zdařilou rekonstrukcí. Stodola, která umožní parkování více aut, skladování dříví a uspokojí ne jednoho kutila je nedílnou součástí uzavřeného dvora. Je zde také sklípek, který je vhodný díky sedmému schodu pro skladování nejen potravin. Zahradní domek se skládá ze dvou místností. Bazén je vyhříváný tepelným čerpadlem.	
Pozemek:	887,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 <p>Zdroj: realizovaný prodej z 8/2021</p>
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90	
K6 Celkový stav	0,80	
K7 Vliv pozemku	1,11	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
8 220 000 Kč	0,80	6 576 000 Kč

Název:	Rodinný dům Chotutice	
Lokalita:	Na vrcha 198	
Popis:	Jedná se o dvougenerační dům o dispozici 7+2 a užitné ploše cca 212 m ² na pozemku 855 m ² v obci Chotutice. Patro a podkroví nově postaveno v roce 2012 v přízemí proběhla kompletní rekonstrukce v roce 2014. Voda obecní, kanalizace tlaková, vytápění a ohřev vody plynovým kotlem s přípravou na krbová kamna. K domu náleží zděná kůlna na nářadí a pěkná udržovaná zahrada.	
Pozemek:	855,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 <p>Zdroj: realizovaný prodej z 2/2022</p>
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,80	
K7 Vliv pozemku	1,15	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
7 300 000 Kč	0,92	6 716 000 Kč

Název:	Rodinný dům Nová Ves I - Ohrada		
Lokalita:	Sluneční 169		
Popis:	Jedná se o rodinný dům typu bungalov 4+kk s garáží a elektrickými vraty. Nemovitost je postavena na pozemku 800 m ² včetně zastavěné plochy v klidné části obce Ohrada - Nová Ves I vzdálená cca 2 km od Kolína. Rodinný dům je postaven do tvaru T, tvárnice POROTHERM 44 EKO, střecha sedlová s krytinou BRAMAC, krov je dřevěný s částečně pochozí půdou. Vytápění domu je elektrokotlem (podlahové vytápění), nebo je zde možnost napojení na krb, který je navržen v obývacím pokoji a také napojen na otopný systém, který je komplexně sveden do podlahového vytápění v celém domě. Inženýrské sítě v domě: elektřina 220/380 V, veškeré odpady jsou svedeny do kanalizace, zdroj vody z vlastní studny na pozemku. Dům je ve velmi dobré energetické třídě B. Dispoziční rozvržení domu je ve fotodokumentaci viz plánek včetně jednotlivých výměr pokojů. Součástí nemovitosti je kuchyňská linka včetně vestavěných spotřebičů.		
Pozemek:	800,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 <p>Zdroj: realizovaný prodej z 3/2022</p>	
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	0,70		
K7 Vliv pozemku	1,10		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
8 950 000 Kč	0,77	6 891 500 Kč	

Minimální jednotková porovnávací cena	6 576 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 727 833 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	6 891 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	6 727 833 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	6 727 833 Kč

Lesní pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Týnec nad Labem

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 -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
75 000	4 929	15,22	1,33	20,24	

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 nezpevněné 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 -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
409 280	20 464	20,00	1,21	24,20	

Zjištěná průměrná jednotková cena	22,22 Kč/m²
--	-------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci 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 [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	1864/2	542	24,00		13 008
lesní pozemek	1864/3	1 325	24,00		31 800
Celková výměra pozemků		1 867	Hodnota pozemků celkem		44 808

ODŮVODNĚNÍ

Rozestavěný dům s pozemky

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rozestavěný dům Týnec nad Labem

6 727 833,- Kč

Lesní pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Týnec nad Labem

44 808,- Kč

Porovnávací hodnota	6 727 833 Kč
Hodnota pozemku	44 808 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejků) v daném místě a čase se skutečnými zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena
6 774 000 Kč
slovy: Šestmilionůsedmsetšedesátčtyřitisíc Kč

ZÁVĚR

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) pozemků 1864/2 (lesní pozemek) a parc. č. 1864/3 (lesní pozemek),

B) pozemků parc. č. 1866/6 (zahrada) a parc. č. 1866/8 (zahrada), pozemku parc. č. 1867 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je rozestavěná stavba a pozemku parc. č. 1868 (zahrada),

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:

A) nezjištěno.

B) oplocení, kolna.

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

A) v objektivní zaokrouhlené výši **45.000,- Kč**.

B) v objektivní zaokrouhlené výši **6.729.000,- Kč**.

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

A) nezjištěny.

B) nezjištěny.

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1711	4
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	2
Fotodokumentace nemovité věci	2
Snímek ortofotomapy	1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-22832 znaleckého deníku.

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Petra Vaňková

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

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

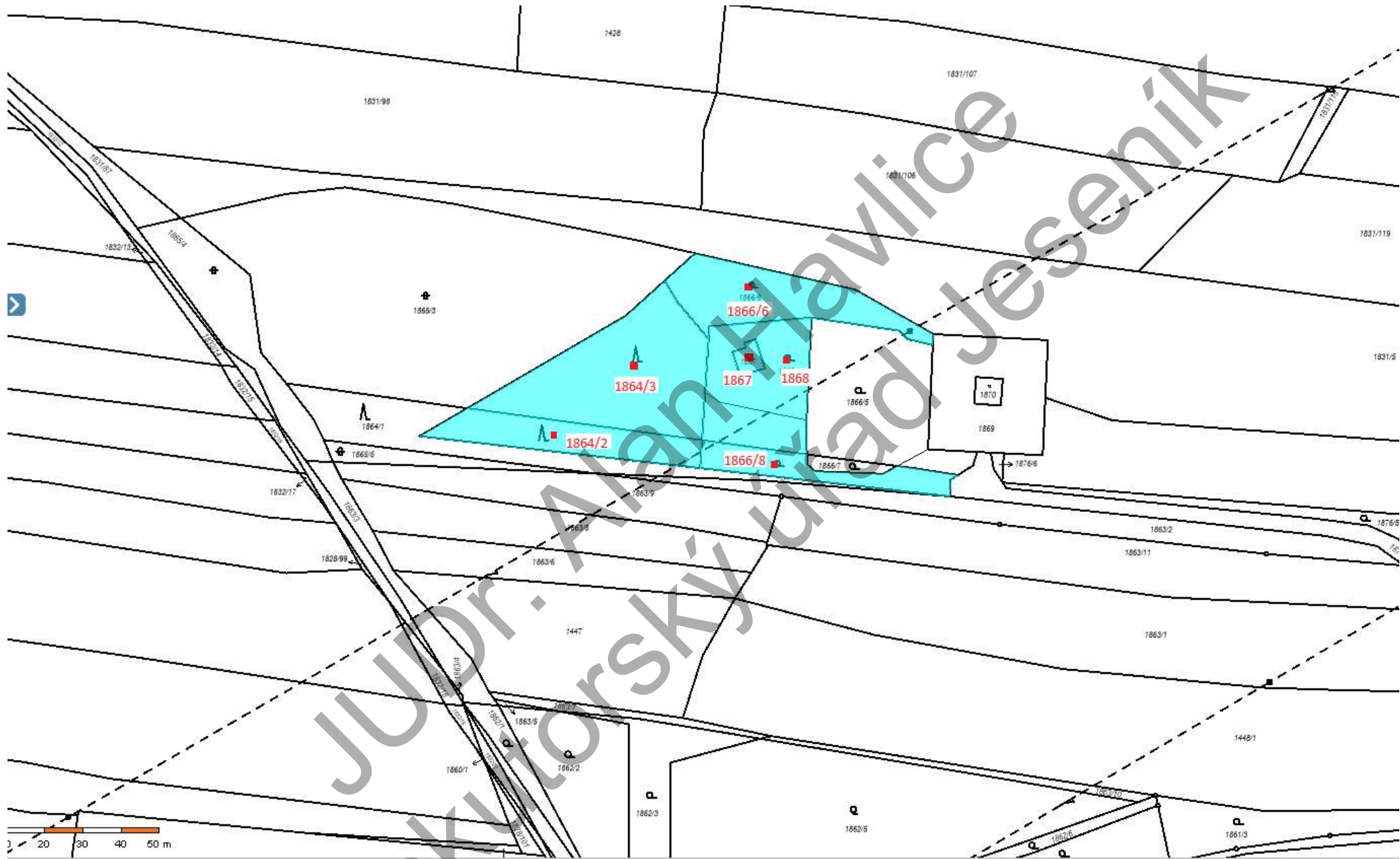
Ing. Jiří Roub

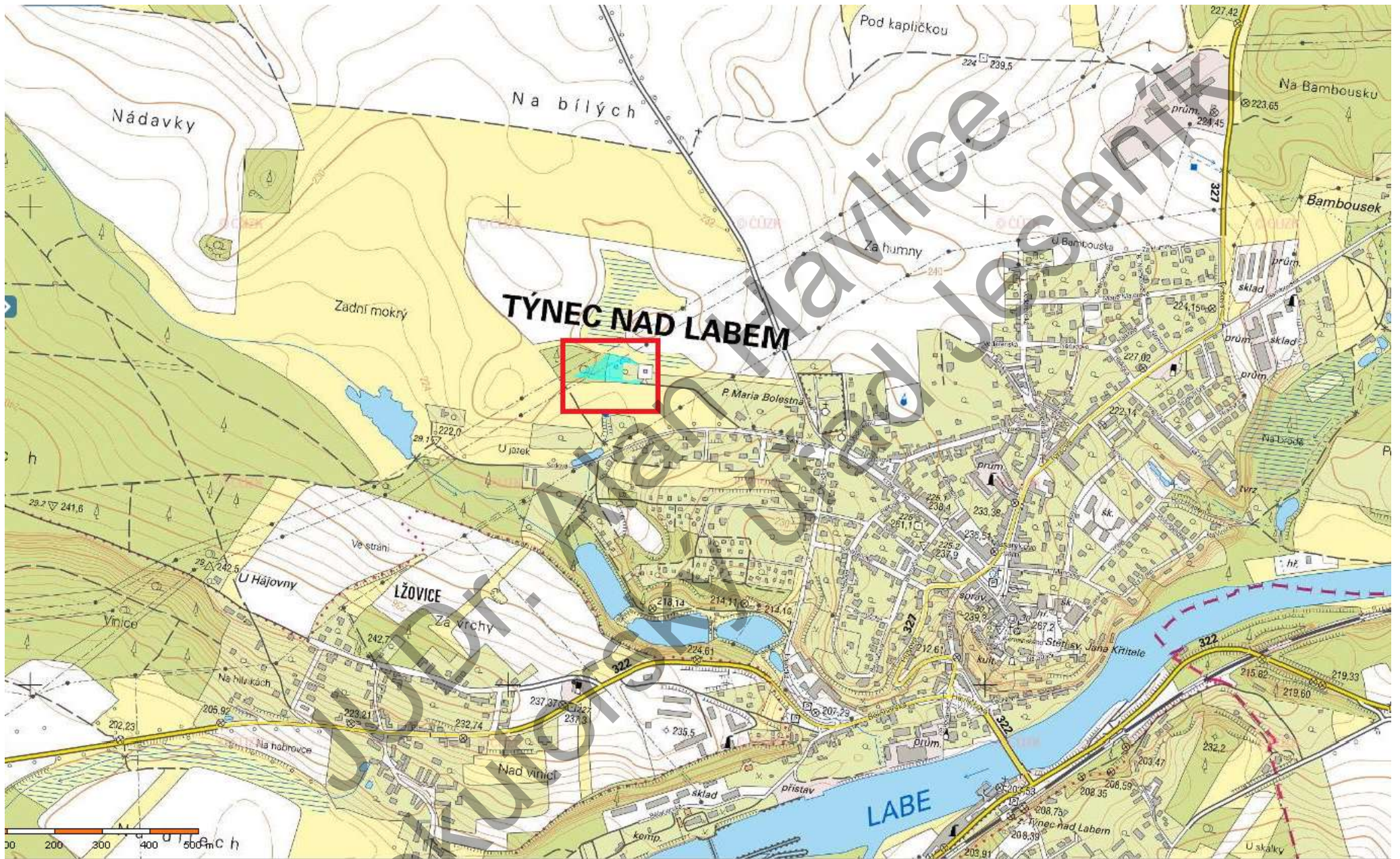
V Praze 9.6.2022

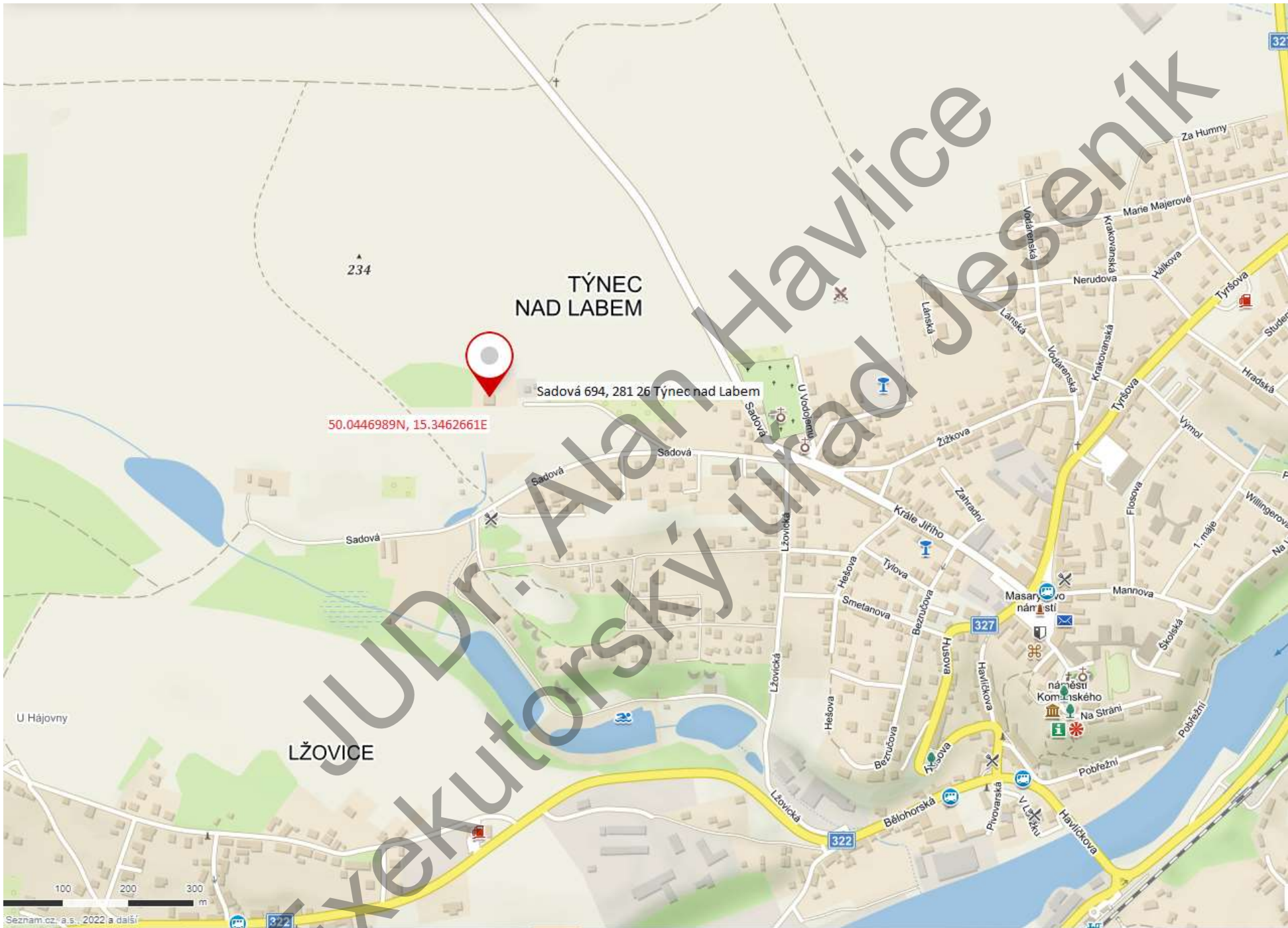
Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město







234

TÝNEC
NAD LABEM

Sadová 694, 281 26 Týnec nad Labem

50.0446989N, 15.3462661E

LŽOVICE

Seznam.cz, a.s. 2022 a další



