



Znalecká společnost s.r.o.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

120 EX 52001/12

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 1417

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY
JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor
Za Beránkem 836
339 01 Klatovy

V Praze dne 2. června 2022

Věc: aktualizace ZP-22766 na základě žádosti soudu

Rozdělení celkové ceny.

1. Hodnota pozemků

1.1. Podíl na pozemcích Káraný

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Stará Boleslav, zdroj realizovaný prodej z 25.3.2022			
Popis:	Pozemek parc. č. 2822/42 a parc. č. 2822/43 o celkové velikosti 1313 m ² ve Staré Boleslavi.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,90	
poloha pozemku -			0,70	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,80	
vybavenost pozemku -			0,80	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
3 282 500	1 313	2 500,00	0,40	1 000,00

Název:	Pozemek Brandýs nad Labem, zdroj realizovaný prodej z 30.6.2021			
Popis:	Pozemek parc. č. 1741/42 v Brandýse nad Labem o velikosti 432 m ² . Na pozemku se nachází nepasovaný objekt v KN.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,05	

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1

IČO: 29042054
DIČ: CZ29042054
Datová schránka: uw5mpg5

kancelar@znaleckaspolecnost.cz
www.znaleckaspolecnost.cz
GE Money Bank: 197134319/0600

poloha pozemku -			0,90	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,80	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
500 000	432	1 157,41	0,76	879,63

Název:	Pozemek Brandýs nad Labem, zdroj realizovaný prodej z 9.6.2021			
Popis:	Pozemek parc. č. 344/12 o velikosti 57 m ² v Brandýse nad Labem.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,10	
poloha pozemku -			0,90	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,80	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
85 500	57	1 500,00	0,79	1 185,00

Zjištěná průměrná jednotková cena	1 021,54 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 [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	310	57	1 022,00		58 254
zahrada	311	631	1 022,00		644 882
Obvyklá cena před korekcí ceny					703 136
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 12,00 =	58 594,67
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů				* 0,60 =	35 156,80
Skutečnost, že nemovitá věc se nachází v záplavové oblasti				* 0,97 =	34 102,10
Celková výměra pozemků		688	Hodnota pozemků celkem		34 102

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 (jedna dvanáctina) na pozemku parc. č. 310 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku je stavba č.e. 882 Káraný, způsob využití: rod. rekr, LV 1558 včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 311 (zahrada) vše v kat. území Káraný, obec Káraný, část obce Káraný, okres Praha-východ, zapsáno na LV 86 v objektivní zaokrouhlené výši **33.000,- Kč**,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 (jedna dvanáctina) na stavbě č.e. 882 Káraný, způsob využití: rod. rekr, stojící na parcele parc. č. 310, LV 86 vše v kat. území Káraný, obec Káraný, část obce Káraný, okres Praha-východ, zapsáno na LV 1558 v objektivní zaokrouhlené výši **30.000,- Kč**,

Vše v objektivní zaokrouhlené výši **63.000,- Kč**.

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