



Znalecká společnost s.r.o.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

144 EX 647/22

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 1586

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3

JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor

Ringhofferova 115/1

155 21 Praha 5 – Zličín

V Praze dne 10. srpna 2023

Věc: aktualizace znaleckého posudku č. 017965/2023

Dle sdělení soudního exekutora zděná chatka se sedlovou střechou s komínem (která se nachází na předmětných pozemcích a která není zapsána v katastru nemovitostí) je nepovolenou stavbou, kterou nebude možné dodatečně povolit, neboť není v souladu s územně plánovací dokumentací (platným územním plánem Města Osek). Tuto informaci obdržel exekutor z Městského úřadu Osek, Odboru výstavby a místního hospodářství.

Na základě této skutečnosti aktualizujeme výpočet obvyklé ceny pozemku parc. č. 924/2, předmětná chatka není předmětem ocenění.

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

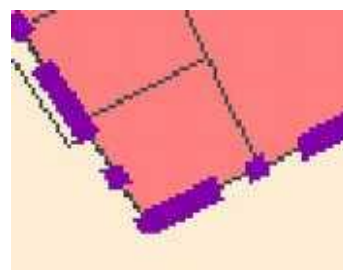
Název:	k.ú. Osek u Duchcova, realizovaný prodej ze dne 11.3.2022, V-1540/2022-509			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 227/7 v k.ú. Osek u Duchcova o výměře 416 m ² . V územním plánu je pozemek vedený jako plocha smíšená v centrální zóně.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,10		
velikost pozemku -		0,90		
poloha pozemku -		0,85		
dopravní dostupnost -		0,90		
možnost zastavění poz. -		0,90		
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]	K _c	[Kč/m ²]
1 500 000	416	3 605,77	0,68	2 451,92



Název: k.ú. Háj u Duchcova, realizovaný prodej ze dne 20.6.2022, V-3762/2022-509				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 57/1 v k.ú. Háj u Duchcova o výměře 394 m ² . V územním plánu je pozemek vedený jako plocha bydlení.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,05		
velikost pozemku -		0,90		
poloha pozemku -		0,90		
dopravní dostupnost -		0,90		
možnost zastavění poz. -		0,90		
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]	K _c	[Kč/m ²]
824 000	394	2 091,37	0,69	1 443,05



Název: k.ú. Háj u Duchcova, realizovaný prodej ze dne 9.1.2023, V-102/2023-509				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 122/3 v k.ú. Háj u Duchcova o výměře 401 m ² . V územním plánu je pozemek vedený jako plocha bydlení.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		0,90		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		0,90		
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]	K _c	[Kč/m ²]
550 000	401	1 371,57	0,81	1 110,97



Minimální jednotková porovnávací cena	1 110,97 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 668,65 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 451,92 Kč/m ²

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, včetně skutečnosti nákladů na odstranění nezapsané chatky v KN.

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]
zahrada	924/2	90	1 669,00	1 / 12	12 518
Obvyklá cena před korekcí ceny					12 518
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	7 510,80
Celková výměra pozemků		90	Hodnota pozemků celkem		7 511

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 (jedna dvanáctina):

A) na pozemcích parc. č. 658/28 (lesní pozemek), parc. č. 658/30 (lesní pozemek), parc. č. 660/2 (ostatní plocha) a parc. č. 660/3 (lesní pozemek) v kat. území Háj u Duchcova, obec Háj u Duchcova, okres Teplice, zapsáno na LV 267,

B) na pozemcích parc. č. 543/48 (ostatní plocha), parc. č. 543/50 (orná půda), parc. č. 895/2 (trvalý travní porost) a parc. č. 924/2 (zahrada) v kat. území Osek u Duchcova, obec Osek, okres Teplice, zapsáno na LV 796.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) nezjištěno,

B) oplocení.

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

A) v objektivní zaokrouhlené výši **5.700,- Kč**,

B) v objektivní zaokrouhlené výši **54.000,- Kč**.

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

A) nezjištěny,

B) na nemovité věci vázne věcné břemeno spočívající ve služebnosti vodovodu s povinností k pozemkům parc. č. 543/48 a parc. č. 895/2 ve prospěch města Duchcov. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

B) na nemovité věci vázne věcné břemeno spočívající ve služebnosti dolování s povinností k pozemkům parc. č. 543/48 a parc. č. 895/2 ve prospěch společnosti důlní pole Nelson. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

B) na nemovité věci vázne věcné břemeno spočívající ve služebnosti vodovodu s povinností k pozemku parc. č. 543/50 ve prospěch města Duchcov. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

B) na nemovité věci vázne věcné břemeno spočívající ve služebnosti dolování s povinností k pozemku parc. č. 543/50 ve prospěch společnosti důlní pole Nelson. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Věcná břemena oceňujeme dohromady zaokrouhlenou částkou ve výši **1.670,- Kč**.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství, se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

A) v objektivní zaokrouhlené výši **5.700,- Kč**,

B) v objektivní zaokrouhlené výši **52.330,- Kč**.

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